

**Публичное акционерное общество  
«ПИК-специализированный застройщик»  
(ранее – Публичное акционерное общество  
«Группа Компаний ПИК»)**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за 2020 год и  
аудиторское заключение независимых аудиторов**

## **Содержание**

### **Консолидированная финансовая отчетность**

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11-92
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	93
Аудиторское заключение независимых аудиторов	94

## Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	15	35 546	34 453
Нематериальные активы и гудвил	16	14 033	13 454
Инвестиционная недвижимость	17	6 880	6 626
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия		8	703
Прочие инвестиции	19	218	263
Дебиторская задолженность	20	663	1 774
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	24	34 378	10 377
Отложенные налоговые активы	14	4 747	593
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>96 473</b>	<b>68 243</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	18	306 990	270 967
Прочие инвестиции	19	454	217
Активы по текущему налогу на прибыль		1 785	1 475
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	20	145 341	64 130
Денежные средства и их эквиваленты	22	96 527	66 208
Прочие оборотные активы		1 238	763
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>552 335</b>	<b>403 760</b>
<b>Итого активов</b>		<b>648 808</b>	<b>472 003</b>

## Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Собственный капитал	25		
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(8 470)	(8 470)
Нераспределенная прибыль		147 343	75 962
<b>Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании</b>		<b>180 168</b>	<b>108 787</b>
Неконтролирующая доля участия	27	2 143	1 501
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>182 311</b>	<b>110 288</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	26	197 329	109 608
Кредиторская задолженность	29	7 450	9 807
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	21	10 210	4 601
Резервы	28	153	-
Отложенные налоговые обязательства	14	33 813	19 856
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>248 955</b>	<b>143 872</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	26	34 766	29 939
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	29	145 263	157 569
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	21	3 753	2 023
Резервы	28	27 341	25 971
Обязательства по текущему налогу на прибыль		6 419	2 341
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>217 542</b>	<b>217 843</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>466 497</b>	<b>361 715</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>648 808</b>	<b>472 003</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 19 марта 2021 года и подписана по его поручению:

С. Э. Гордеев,  
 Генеральный директор

Е. С. Смаковская,  
 Вице-президент по экономике и  
 финансам - финансовый директор

## Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2020 год

млн руб.

	Прим.	2020	2019
Выручка от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		219 274	170 054
Выручка от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		75 305	63 264
Выручка от прочей реализации		85 582	47 317
<b>Выручка, итого</b>	9	<b>380 161</b>	<b>280 635</b>
Себестоимость реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		(149 993)	(113 913)
Себестоимость реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		(61 794)	(53 933)
Себестоимость прочей реализации		(64 189)	(37 082)
<b>Себестоимость реализованной продукции, итого</b>		<b>(275 976)</b>	<b>(204 928)</b>
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		69 281	56 141
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		13 511	9 331
Валовая прибыль от прочей реализации		21 393	10 235
<b>Валовая прибыль, итого</b>		<b>104 185</b>	<b>75 707</b>
Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	8	620	668
Коммерческие расходы		(6 264)	(8 125)
Административные расходы	12	(10 755)	(10 631)
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	480	(20)
Прибыль от восстановления обесценения нефинансовых активов, нетто	23	996	91
Прочие (расходы)/доходы, нетто	11	(1 363)	2 865
<b>Прибыль от операционной деятельности</b>		<b>87 899</b>	<b>60 555</b>

## Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2020 год

млн руб.

	Прим.	2020	2019
Финансовые доходы	10	28 369	7 695
Финансовые расходы	10	(8 213)	(3 701)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями		(2 568)	(5 166)
<b>Прибыль/(убыток) от финансовой деятельности</b>		<b>17 588</b>	<b>(1 172)</b>
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(212)	(145)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>105 275</b>	<b>59 238</b>
Расход по налогу на прибыль	14	(18 782)	(14 125)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>86 493</b>	<b>45 113</b>
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании		86 381	44 900
владельцам неконтролирующих долей	27	112	213
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>86 493</b>	<b>45 113</b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	25 (b)	<b>130,78</b>	<b>67,98</b>

## Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2020 год

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании					Итого собственного капитала
		Акционер- ный капитал	Добавочный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтролирую- щие доли	
<b>Остаток на 1 января 2019 года</b>		<b>41 295</b>	<b>(8 470)</b>	<b>45 370</b>	<b>78 195</b>	<b>1 868</b>	<b>80 063</b>
Прибыль за отчетный период		-	-	44 900	<b>44 900</b>	213	<b>45 113</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		-	-	<b>44 900</b>	<b>44 900</b>	<b>213</b>	<b>45 113</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		-	-	-	-	(22)	(22)
Уменьшение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	27	-	-	692	<b>692</b>	(692)	-
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	271	<b>271</b>
Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей	8	-	-	-	-	(137)	(137)
Дивиденды	25 (a)	-	-	(15 000)	<b>(15 000)</b>	-	<b>(15 000)</b>
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		-	-	<b>(14 308)</b>	<b>(14 308)</b>	<b>(580)</b>	<b>(14 888)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2019 года</b>		<b>41 295</b>	<b>(8 470)</b>	<b>75 962</b>	<b>108 787</b>	<b>1 501</b>	<b>110 288</b>

## Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2020 год

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании			Неконтролирующие доли	Итого собственного капитала	
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль			
				Итого			
Остаток на 1 января 2020 года		41 295	(8 470)	75 962	108 787	1 501	110 288
Прибыль за отчетный период		-	-	86 381	86 381	112	86 493
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		-	-	<b>86 381</b>	<b>86 381</b>	<b>112</b>	<b>86 493</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		-	-	-	-	(250)	(250)
Изменение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	27	-	-	-	-	313	313
Прочие изменения	27	-	-	-	-	467	467
Дивиденды	25 (а)	-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		-	-	<b>(15 000)</b>	<b>(15 000)</b>	<b>530</b>	<b>(14 470)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2020 года</b>		<b>41 295</b>	<b>(8 470)</b>	<b>147 343</b>	<b>180 168</b>	<b>2 143</b>	<b>182 311</b>



## Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2020 год

млн руб.	Прим.	2020	2019
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>86 493</b>	<b>45 113</b>
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	15, 16	3 479	3 024
Прибыль от восстановления обесценения нефинансовых активов, нетто	23	(996)	(415)
Убыток/(прибыль) от выбытия основных средств и прочих активов	11	437	(47)
(Прибыль)/убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	17	(480)	20
Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	8	(620)	(668)
Доля в убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль		212	145
Финансовые доходы	10	(28 369)	(7 695)
Финансовые расходы	10	8 213	3 701
Расход по налогу на прибыль	14	18 782	14 125
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	11	(120)	(4 719)
		<b>87 031</b>	<b>52 584</b>
<b>Изменения:</b>			
Запасов и прочих оборотных активов		(25 798)	(43 017)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(84 309)	(29 421)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		(14 175)	(2 583)
Резервов		2 086	(3 670)
<b>Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов *</b>			
		<b>(35 165)</b>	<b>(26 107)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(6 326)	(8 390)
Проценты уплаченные		(9 089)	(8 659)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>		<b>(50 580)</b>	<b>(43 156)</b>

\* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 77 580 миллионов рублей (в 2019 году: 14 916 миллионов рублей).

## Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2020 год

млн руб.	Прим.	2020	2019
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов		385	241
Проценты полученные		3 359	2 981
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(3 168)	(4 150)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	7 (а)	274	(1 437)
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		(300)	(740)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		3 970	45
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости и предоплаты, полученные за продажу инвестиционной недвижимости		4 883	-
Займы выданные		(484)	(221)
Погашение займов выданных		314	268
<b>Чистый поток денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности</b>		<b>9 233</b>	<b>(3 013)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Платежи по беспоставочным финансовым инструментам	24	(2 161)	(2 805)
Выплаты по арендным обязательствам		(2 696)	(2 421)
Получение кредитов		129 695	81 750
Погашение кредитов		(37 612)	(4 082)
Поступления от размещения облигаций		7 015	21 636
Выкуп облигаций		(7 430)	(25 271)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		(150)	(22)
Дивиденды выплаченные	25 (а)	(15 000)	(15 000)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>71 661</b>	<b>53 785</b>
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		30 314	7 616
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		5	(9)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		66 208	58 601
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>		<b>96 527</b>	<b>66 208</b>

## Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год

1	Общая информация	12
2	Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	14
3	Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности	14
4	Использование расчетных оценок и допущений	14
5	Оценка справедливой стоимости	15
6	Операционные сегменты	17
7	Приобретение дочерних и ассоциированных компаний	20
8	Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости	22
9	Выручка	22
10	Финансовые доходы и расходы	25
11	Прочие (расходы)/доходы, нетто	26
12	Административные расходы	26
13	Расходы на персонал	27
14	Расход по налогу на прибыль	27
15	Основные средства	30
16	Нематериальные активы и гудвил	31
17	Инвестиционная недвижимость	32
18	Запасы	33
19	Прочие инвестиции	34
20	Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	34
21	Аренда	35
22	Денежные средства и их эквиваленты	37
23	Убытки от обесценения нефинансовых активов	37
24	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	40
25	Собственный капитал	41
26	Кредиты и займы	42
27	Неконтролирующая доля	48
28	Резервы	50
29	Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	52
30	Финансовые инструменты	53
31	Условные обязательства	62
32	Основные дочерние компании	63
33	Операции со связанными сторонами	64
34	Операции с государством	64
35	События после отчетной даты	66
36	База для оценки	66
37	Основные положения учетной политики	66
38	Новые стандарты	88
39	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	89

# 1 Общая информация

## (а) Организационная структура и виды деятельности

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» (ранее – ПАО «Группа Компаний ПИК», далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно – «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также включает общества, зарегистрированные в республике Кипр. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. Акции Компании торгуются на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная д. 19, стр. 1, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах; оказание услуг по передаче теплотенергии; обслуживание многоквартирных домов. В 2020 и 2019 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, и незначительно в других регионах России.

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года конечный контроль над Компанией осуществлял господин С.Э. Гордеев.

## (б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали и продолжают налагать экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В начале 2020 года в мире стал быстро распространяться новый коронавирус COVID-19. В марте 2020 года Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) объявила начало пандемии. Карантинные меры, принятые в результате последствий распространения COVID-19, существенно повлияли на деятельность многих компаний, включая приостановку или закрытие производства, нарушение цепочек поставок, карантин персонала, снижение спроса.

Карантинные меры, принятые властями Российской Федерации во втором квартале 2020 года, включали введение нерабочих дней, закрытие предприятий торговли и услуг. Правительством Москвы были введены временные ограничения на строительные работы с 13 апреля 2020 года по 12 мая 2020 года.

Гибкие строительные технологии и наличие собственного производства позволило Группе быстро возобновить строительные работы вскоре после снятия временного запрета на строительство в Москве и Московской области.

Кроме того, в первые недели после введения ограничительных мер Группа запустила онлайн-сервис продаж недвижимости, включая ипотечные сделки, что позволило сохранить объемы продаж на достаточном уровне.

В 2020 году помимо вспышки коронавирусной инфекции, резко снизились цены на нефть, что в свою очередь, отразилось на фондовых индексах, падении котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также снижении стоимости рубля по отношению к другим валютам.

В целом рынок недвижимости оказался в высшей степени устойчивым сектором, в отличие от других секторов, которые страдают от последствий пандемии.

Карантинные меры и падение цен на нефть привели к сокращению располагаемых доходов населения и росту уровня безработицы, в результате чего существует риск падения спроса на недвижимость. В то же время Правительство Российской Федерации реализовало различные меры по поддержке как строительной отрасли, так и ее клиентов, в том числе введением ипотечных программ со льготной ставкой 6,5% годовых, действовавших в отчетном периоде, что существенно повлияло на рост спроса на недвижимость.

Неопределенность влияния пандемии сохраняется, и Группа может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

В результате падения спроса на недвижимость в будущем могут возникнуть ограничения для получения финансирования по льготным ставкам, могут быть нарушены условия заключаемых договоров, рост затрат может повлиять на снижение валовой прибыли Группы. Руководство оценивает, что указанные риски на текущий момент не оказывают существенного влияния на результаты деятельности Группы.

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность, включая учет долговых ковенантов. Анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Кроме того, в ответ на жесткий сценарий ухудшения ситуации руководство имеет возможность принять смягчающие меры по снижению затрат, оптимизации денежных потоков Группы и сохранению ликвидности:

- снижение второстепенных капитальных затрат и отсрочка или отмена дискреционных расходов; и
- замораживание набора второстепенного персонала; и
- снижение маркетинговых расходов.

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. У руководства по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев и далее в обозримом будущем, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием пандемии коронавирусной инфекции и меры, принимаемые государственными органами по сдерживанию дальнейшего распространения и смягчению последствий пандемии для экономики и населения страны, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная

неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

## **2 Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности**

### **Заявление о соответствии МСФО**

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»). Основные положения учетной политики Группы представлены в Примечании 37.

## **3 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности**

Валютой представления настоящей консолидированной финансовой отчетности является российский рубль.

Функциональная валюта для каждого предприятия Группы определяется отдельно. Для большинства предприятий функциональной валютой является российский рубль, кроме предприятий, расположенных в республике Кипр, операции в которых незначительны. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

## **4 Использование расчетных оценок и допущений**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 1 (b) «Условия осуществления хозяйственной деятельности» – имеется ли информация о существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности предприятия продолжать свою деятельность непрерывно;
- примечание 7 «Приобретение дочерних и ассоциированных компаний» – классификации приобретения дочерних компаний как покупки актива или приобретение бизнеса;
- примечания 9 «Выручка» и 37 (b) «Выручка по договорам с покупателями» – признается ли выручка на протяжении времени или в определенный момент времени;
- примечание 16 «Нематериальные активы и гудвилл» – определение срока полезного использования НМА;

- примечания 23 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 37 (о) «Обесценение» – оценка запасов, обесценение авансов выданных, основных средств и нематериальных активов и гудвила;
- примечания 28 «Резервы» и 37 (г) «Резервы» – оценка резерва по убыточным контрактам, резерва на завершение строительства, резерв по судебным делам, резерва по гарантийным обязательствам, налогового резерва;
- примечания 21 «Аренда» и 37 (м) «Аренда» – определение срока аренды и величины обязательства;
- примечание 30 (б) «Кредитный риск» – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности.

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 7 «Приобретение дочерних и ассоциированных компаний» – определение справедливой стоимости балансов на дату приобретения;
- примечание 9 «Выручка» – оценка ожидаемой величины выручки;
- примечание 14 «Расход по налогу на прибыль» – наличие будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть налоговые убытки, перенесенные на будущее;
- примечание 17 «Инвестиционная недвижимость» – ключевые допущения, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости;
- примечание 18 «Запасы» – ключевые допущения, влияющие на выявление и определение суммы обесценения;
- примечания 23 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 37 (о) «Обесценение» – ключевые допущения при определении возмещаемой стоимости;
- примечание 24 «Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке» – ключевые допущения при определении справедливой стоимости;
- примечания 28 «Резервы», 31 «Условные обязательства» и 37 (г) «Резервы» – ключевые допущения относительно вероятности и величины оттока ресурсов;
- примечание 37 (о) «Обесценение» – ключевые допущения относительно оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору.

## **5 Оценка справедливой стоимости**

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

### ***Основные средства***

Справедливая стоимость основных средств (см. прим. 15), признанных в результате осуществления сделок по объединению бизнеса, была основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная

стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применялся рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок) справедливая стоимость основных средств определялась главным образом на основе стоимости замещения с учётом накопленной амортизации. Данный метод предполагал расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректировалась на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков), и моральным износом.

### ***Инвестиционная недвижимость***

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (см. прим. 17) основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

### ***Нематериальные активы и гудвил***

Справедливая стоимость взаимоотношений с клиентами (клиентской базы (см. прим. 16), приобретённых в сделках по объединению бизнеса, была определена доходным подходом с использованием метода «избыточной прибыли за несколько периодов», который предполагает, что клиентская база оценивается в размере чистой приведенной стоимости денежных потоков после вычета всех других активов и обязательств данного бизнеса. Клиентская база признана как нематериальный актив с неопределённым сроком полезного использования, и амортизация по нему не начисляется.

Справедливая стоимость других нематериальных активов, а также приобретенных в сделках по объединению бизнеса была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в результате использования и последующей продажи данных активов.

### ***Запасы***

Справедливая стоимость запасов (см. прим. 18), приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной приведенной оценки цены их возможной продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности Группы за вычетом ожидаемых затрат на завершение строительства и их реализацию конечному покупателю независимым участником рынка.

### ***Непроизводные финансовые обязательства***

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывалась на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.



## **Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке**

Справедливая стоимость финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке (см. прим. 24), была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в момент окончания срока договоров по финансовым инструментам.

## **6 Операционные сегменты**

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа выделяет шесть отчетных сегментов, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- Сегмент «Девелопмент»: реализация строительных проектов, запланированных и выполняемых Группой, включая определение инвестиционных возможностей, проведение технико-экономических исследований, получение необходимых разрешений на строительство, осуществление деятельности по управлению проектами, строительством и реализацией объектов недвижимости.
- Сегмент «Коммерческое строительство»: реализация девелоперских проектов в интересах сторонних застройщиков, подрядные работы, услуги технического заказчика и предоставление прав на использование товарного знака.
- Сегмент «Эксплуатация»: техническое обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости, техническое обслуживание сетей и реализация услуг тепло-, водо- и электроснабжения, услуг по предоставлению доступа в интернет.
- «Индустриальный сегмент»: производство и сборка панельных зданий, включая смежные виды деятельности по производству строительных материалов и компонентов, производство и реализация IoT-устройств.
- Сегмент «Проптэк»: предоставление сервисов по сдаче в аренду квартир, выкупу и продаже недвижимости на вторичном рынке, ремонту помещений, агентских услуг по реализации объектов недвижимости, реализация ИТ-решений.
- «Прочие виды деятельности»: арендные услуги и иные виды деятельности.

Правление Группы анализирует внутренние управленческие отчеты каждого подразделения по крайней мере один раз в квартал.

Между отчетными сегментами «Девелопмент» и «Коммерческое строительство», а также отчетными сегментами «Девелопмент» и «Эксплуатация» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает оказание услуг по строительству и эксплуатации объектов недвижимости. Цены по операциям между сегментами, как правило, устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми сторонами.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Правлением Группы. Руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(а) Прибыли и убытки сегментов

	Девелопмент		Коммерческое строительство		Эксплуатация		Индустриальный сегмент		Проптэк		Прочие виды деятельности		Итого	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
млн руб.														
Выручка от продаж внешним покупателям*	299 251	233 478	48 311	26 644	24 233	16 192	3 363	2 376	2 936	963	2 067	982	380 161	280 635
Выручка от продаж между сегментами	4 477	1 396	25 228	12 620	4 111	2 205	35 404	37 290	29	17	177	154	69 426	53 682
<b>Итого выручка отчетного сегмента</b>	<b>303 728</b>	<b>234 874</b>	<b>73 539</b>	<b>39 264</b>	<b>28 344</b>	<b>18 397</b>	<b>38 767</b>	<b>39 666</b>	<b>2 965</b>	<b>980</b>	<b>2 244</b>	<b>1 136</b>	<b>449 587</b>	<b>334 317</b>
<b>Валовая прибыль отчетного сегмента</b>	<b>87 700</b>	<b>65 620</b>	<b>8 036</b>	<b>4 730</b>	<b>7 320</b>	<b>4 588</b>	<b>478</b>	<b>406</b>	<b>426</b>	<b>55</b>	<b>225</b>	<b>308</b>	<b>104 185</b>	<b>75 707</b>
<b>Валовая маржа</b>	<b>29%</b>	<b>28%</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>30%</b>	<b>28%</b>	<b>14%</b>	<b>17%</b>	<b>15%</b>	<b>6%</b>	<b>11%</b>	<b>31%</b>	<b>27%</b>	<b>27%</b>

\* Выручка от продаж внешним покупателям в сегменте «Девелопмент» включает:

- выручку от реализации жилой недвижимости, признаваемую на протяжении времени, в сумме 275 579 миллионов рублей (в 2019 году: 215 885 миллионов рублей);
- выручку от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемую на протяжении времени, в сумме 19 000 миллионов рублей (в 2019 году: 17 433 миллиона рублей);
- прочую девелоперскую выручку в сумме 4 672 миллиона рублей (в 2019 году: 160 миллионов рублей).

**(b) Информация о географических сегментах**

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуются «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы России».

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что сегментная выручка показана исходя из географического расположения основных активов сегментов.

млн руб.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Москва	250 113	177 082
Московская область	107 736	85 650
Прочие регионы России	22 312	17 903
	<u><b>380 161</b></u>	<u><b>280 635</b></u>

**(c) Сверка показателей выручки, прибыли или убытка отчетных сегментов**

млн руб.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Выручка</b>		
Всего выручка отчетных сегментов	449 587	334 317
Исключение выручки от продаж между отчетными сегментами	(69 426)	(53 682)
<b>Консолидированная выручка</b>	<u><b>380 161</b></u>	<u><b>280 635</b></u>
<b>Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения</b>		
Скорректированная валовая прибыль отчетных сегментов	104 185	75 707
<b>Консолидированная валовая прибыль</b>	<u><b>104 185</b></u>	<u><b>75 707</b></u>
<b>Нераспределяемые суммы</b>		
Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	620	668
Коммерческие расходы	(6 264)	(8 125)
Административные расходы	(10 755)	(10 631)
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	480	(20)
Прибыль от восстановления обесценения нефинансовых активов, нетто	996	91
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(1 363)	2 865
Финансовые доходы	28 369	7 695
Финансовые расходы	(8 213)	(3 701)
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями	(2 568)	(5 166)
Доля в убытке, учитываемая методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль	(212)	(145)
<b>Консолидированная прибыль до налогообложения</b>	<u><b>105 275</b></u>	<u><b>59 238</b></u>

В 2020 и 2019 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы за отчетный период. В сегменте «Коммерческое строительство» выручка была сосредоточена на трех основных покупателях, на которых приходилось около 81% выручки данного сегмента. В сегменте «Эксплуатация» на одного из контрагентов в 2020 году приходится 20,8% выручки данного сегмента, в 2019 году на одного контрагента приходилось 21,98% выручки сегмента.

## 7 Приобретение дочерних и ассоциированных компаний

### (а) Приобретение дочерних компаний в 2020 году

В 2020 году были заключены соглашения с третьими сторонами, в результате которых Группе перешел контроль над 70% долей в двух российских компаниях, оказывающих подрядные услуги по проектированию и строительству наружных инженерных коммуникаций - водопроводов, канализации, тепловых сетей, а также благоустройству. Основным заказчиком данных компаний на дату приобретения являлась Группа. Стоимость приобретения составила 197 миллионов рублей и была полностью оплачена денежными средствами в течение 2020 года. В рамках сделок по объединению бизнеса по компаниям, осуществляющим деятельность в сфере оказания строительных услуг, Группа признала активы и обязательства на дату приобретения по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

Для оценки основных средств на дату приобретения использовался сравнительный метод, для оценки остальных активов – затратный метод.

В следующей таблице представлены суммы, признанные в отношении активов и обязательств, приобретенных на дату приобретения, справедливая стоимость уплаченного вознаграждения и результат приобретения дочерних компаний:

млн руб.	31 декабря 2020 года
Основные средства	326
Нематериальные активы	43
Отложенные налоговые активы	6
Запасы	1 030
Дебиторская задолженность	1 051
<i>в т.ч. с компаниями Группы</i>	<i>198</i>
Денежные средства и их эквиваленты	471
Прочие оборотные активы	2
Отложенные налоговые обязательства	(9)
Кредиты и займы	(92)
<i>в т.ч. с компаниями Группы</i>	<i>(92)</i>
Кредиторская задолженность	(2 375)
<i>в т.ч. с компаниями Группы</i>	<i>(1 789)</i>
<b>Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства</b>	<b>453</b>
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	(120)
Неконтролирующая доля участия	(136)
<b>Общая величина вознаграждения</b>	<b>197</b>
Выплаченное вознаграждение	197
Приобретенные денежные средства	(471)
<b>Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств</b>	<b>(274)</b>

### (b) Приобретение дочерних компаний в 2019 году

#### *Приобретение компаний, осуществляющих обслуживание и управление многоквартирными домами*

Во втором полугодии 2019 года Группа и ее контролирующий акционер заключили ряд связанных соглашений с третьей стороной о приобретении бизнеса по обслуживанию и управлению многоквартирными домами, в результате которых к Группе перешел контроль над 99,9% доли в головном обществе и его дочерних компаниях указанного бизнеса. Дополнительно, частью сделки были соглашения о приобретении и продаже 17 компаний в декабре 2019 года, оказывающих услуги в сфере ЖКХ. Данные компании были приобретены исключительно с целью перепродажи и отражены как активы, удерживаемые для продажи. Общая стоимость приобретения составила 3 779 миллионов рублей, из которых 2 006 миллионов рублей были оплачены денежными

средствами, а оставшаяся часть в размере 1 773 миллиона рублей была погашена путем зачета имевшейся дебиторской задолженности, возникшей в результате продажи Группой части из приобретаемых компаний ранее в 2017 году.

В результате приобретения Группа признала доход от приобретения в сумме 4 719 миллионов рублей.

В рамках сделок по объединению бизнеса по компаниям, осуществляющим обслуживание и управление многоквартирными домами, Группа признала идентифицируемые нематериальные активы в виде клиентской базы и объекты основных средств по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

Справедливая стоимость активов, удерживаемых для продажи, была определена, основываясь на стоимости продажи за вычетом затрат на продажу, информация о которых была известна на дату приобретения.

Оценка справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов основывалась на следующих предположениях и методиках анализа:

- Все приобретаемые компании являются действующими компаниями и будут продолжать свою деятельность в будущем.
- Для определения справедливой стоимости клиентских списков был использован метод Multi-Period Excess Earnings (МРЕЕМ) в рамках доходного подхода:
  - Прогноз выручки основан на тарифах управляющих компаний и стоимости услуг за 2019 год с учетом роста индекса потребительских цен и объема обслуживаемых площадей по состоянию на дату оценки;
  - Коэффициент выбытия клиентской базы был признан равным 1,5% в год;
  - Применялась ставка дисконтирования, равная стоимости собственного капитала, на уровне 15,3%;
  - Ставка налога на прибыль была принята на уровне законодательно установленной ставки, равной 20%.

#### ***Приобретение сервиса, предоставляющего услуги по аренде жилого недвижимого имущества***

В 2019 году Группа приобрела дополнительно 31,01% доли в компании, оказывающей услуги по аренде жилого недвижимого имущества. В результате доля Группы в компании увеличилась до 51%. Общая сумма вознаграждения составила 360 миллионов рублей, из которой 30 миллионов рублей были выплачены в 2018 году, а 330 миллионов рублей были уплачены в 2019 году.

#### **(с) Приобретение ассоциированных компаний**

Существенных приобретений ассоциированных компаний в 2020 году не было.

В 2019 году Группа приобрела неконтролирующие доли участия в двух компаниях сферы услуг, позволяющие оказывать значительное влияние. Общая сумма выплаченного возмещения составила 840 миллионов рублей, из которых 740 миллионов рублей были выплачены в 2019 году и 100 миллионов рублей были уплачены в 2018 году. Доля в справедливой стоимости чистых активов приобретенных компаний примерно соответствует величине уплаченного возмещения.

#### **(d) Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив**

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют и классифицирует их как актив, поскольку данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи (см. прим. 18).

## 8 Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости

В 2020 и в 2019 годах Группа продала компании, входившие в сегмент «Девелопмент» в целях юридической реструктуризации после окончания строительства и сегмента «Прочие виды деятельности», а также активы, удерживаемые для продажи, информация о которых раскрыта в примечании 7(b). Кроме того, в 2020 году Группа реализовала доли в двух ассоциированных компаниях сферы услуг. Результат выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	2020	2019
Основные средства	(129)	(21)
Нематериальные активы	(7)	(2)
Инвестиционная недвижимость	-	(23)
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	(1 399)	-
Запасы	(56)	(96)
Прочие инвестиции	(41)	(729)
Налог на прибыль к возмещению	(133)	(389)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(1 202)	(8 368)
Активы, удерживаемые для продажи	-	(2 911)
Отложенные налоговые активы	(145)	(897)
Отложенные налоговые обязательства	88	1 038
Кредиты и займы	159	12
Торговая и прочая кредиторская задолженность	721	7 970
Резервы	58	1 425
Налог на прибыль к уплате	-	251
<b>Чистые активы</b>	<b>(2 086)</b>	<b>(2 740)</b>
Неконтролирующая доля участия	-	137
<b>Дебиторская задолженность по продаже дочерних компаний</b>	<b>88</b>	<b>3 226</b>
<b>Авансы, полученные в прошлом периоде за приобретение компаний</b>	<b>270</b>	<b>-</b>
<b>Возмещение, полученное денежными средствами</b>	<b>2 789</b>	<b>141</b>
Денежные средства и их эквиваленты выбывших дочерних компаний	(311)	(96)
<b>Прибыль от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто</b>	<b>750</b>	<b>668</b>
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости, нетто	(130)	-
<b>Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто</b>	<b>620</b>	<b>668</b>

## 9 Выручка

### (а) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	2020	2019
<b>Выручка от реализации объектов недвижимости и прочая девелоперская выручка</b>	<b>299 251</b>	<b>233 478</b>
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	275 579	215 885
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	19 000	17 433
Прочая девелоперская выручка	4 672	160
<b>Выручка от прочей реализации</b>	<b>80 910</b>	<b>47 157</b>
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	8 366	4 321
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	48 311	26 644
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	24 233	16 192
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>380 161</b>	<b>280 635</b>

**(i) Значительный компонент финансирования, экономия по процентным расходам и прочие составляющие цены сделки**

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке, за 2020 год составила 5 361 миллион рублей (за 2019 год: 7 170 миллионов рублей). Значительный компонент финансирования в выручке от строительных услуг отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев, и Группа в части данного вида выручки использует упрощение практического характера (см. прим. 37(b)).

Цена сделки определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенным в 2020 году, на основе процентных ставок от 5,7% до 9,3% (за 2019 год: от 8% до 9,6%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Размер базовых процентных ставок в 2020 году составил от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до 9,9% (в 2019 году: от ключевой ставки ЦБ РФ+2% до 9,9%). Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2020 году составила 2 528 миллионов рублей (в 2019 году: 260 миллионов рублей).

В течение 2020 года Группа предоставила кредитным организациям компенсацию части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости в сумме 2 673 миллиона рублей. Влияние на величину выручки от этих операций составило 1 960 миллионов рублей в 2020 году.

**(ii) Реализация объектов недвижимости в счет погашения обязательств по сделкам приобретения земельных участков**

Группа признает выручку по договорам долевого участия, заключенным в счет погашения кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки в общем порядке. В 2020 году в результате признания выручки по таким договорам и эффекта расторжения некоторых из таких договоров в текущем периоде (прим.9а (iii)) чистое снижение выручки от реализации недвижимости составило 873 миллиона рублей (в 2019 году: выручка составила 210 миллионов рублей).

**(iii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке**

В 2020 году Группа отсторнировала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в 2020 году договорам долевого участия в сумме 1 185 миллионов рублей (в 2019 году: 1 064 миллиона рублей). Расторжение договоров реализации недвижимости в основном произошло вследствие оплаты кредиторской задолженности за земельные участки денежными средствами, по которым ранее погашение было предусмотрено договорами долевого участия (около 60% от объема всех расторжений), а также по согласованию сторон в связи с заменой на другой объект недвижимости Группы, с нарушением сроков оплаты со стороны покупателя и по иным причинам.

**(iv) Изменение степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями**

В течение отчетного периода Группа пересмотрела подход к учету объектов инфраструктуры, строительство которых предусмотрено разрешительной документацией, однако завершение которых не влияет на возможность заселения домов и их нормальное функционирование, и не передаваемых в общедолевою собственность. В результате этого изменились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями по сравнению с теми, которые были использованы при

составлении консолидированной финансовой отчетности за 2019 год в среднем на 0,4%, что привело, в свою очередь, к увеличению валовой прибыли текущего периода на 786 миллионов рублей.

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего увеличились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем на 1,8% по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2019 год.

**(v) Прочая девелоперская выручка**

В 2020 году в составе прочей девелоперской выручки отражена реализация двух девелоперских проектов на раннем этапе до начала продаж в них (см. прим. 18), которые будут возводиться сторонними застройщиками с вовлечением Группы как генерального подрядчика, с несущественной валовой прибылью (в 2019 году таких операций не было).

**(b) Активы и обязательства по договорам реализации недвижимости**

млн руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы по договорам	6 170	2 426
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	61 478	7 718
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	1 238	763
Торговая дебиторская задолженность	264	581
Обязательства по договорам	(62 965)	(93 153)

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам, отраженные в составе кредиторской задолженности, представляют собой авансовые платежи, полученные по договорам с покупателями, начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

По состоянию на 31 декабря 2020 года нетто-величина значительного компонента финансирования в составе обязательств по договорам с покупателями составила 255 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 624 миллиона рублей), величина экономии по процентным расходам в составе обязательств по договорам с покупателями составила 995 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 285 миллионов рублей).

Обязанности к исполнению, невыполненные на конец отчетного периода, ожидаются к признанию в выручке в основном в течение следующих трех лет. Общая величина обязанности к исполнению по заключенным на 31 декабря 2020 года договорам с покупателями, которая ожидается к признанию в выручке, ориентировочно составляет 97 886 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 112 584 миллиона рублей). Общая величина обязанности к исполнению, которая ожидается к признанию в выручке в течение следующих 12 месяцев, ориентировочно составляет 83 402 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года: 96 499 миллионов рублей).

В 2020 году из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2020 года Группа признала выручку в размере 77 595 миллионов рублей. В 2019 году из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2019 года Группа признала выручку в размере 75 932 миллиона рублей.



(с) **Активы и обязательства по договорам от реализации прочей продукции и услуг**

Обязательства к исполнению и активы по договорам в части прочих услуг, в основном, возникают в результате выполнения генподрядных работ, предоставления услуг технического заказчика и т.п., и представлены ниже:

млн руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Торговая дебиторская задолженность	39 637	14 611
Обязательства по договорам, в том числе:	(17 676)	(9 322)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(1 862)	(814)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(15 814)	(8 508)

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд бюджетов по генподрядным работам, в результате чего увеличились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем на 2%, по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2019 год.

Величина обязанности к исполнению, невыполненная на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение одного года. По большинству из договоров значительный компонент финансирования отсутствует в связи с тем, что период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору, соответствующий оплате, не превышает 12 месяцев, и Группа применяет упрощение практического характера.

В 2020 году из обязательств по договорам по состоянию на 1 января 2020 года Группа признала выручку в размере 7 498 миллионов рублей. В 2019 году из обязательств по договорам по состоянию на 1 января 2019 года Группа признала выручку в размере 7 233 миллиона рублей.

## 10 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2020	2019
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов (см. прим. 24)	21 840	3 138
Процентные доходы	4 034	3 223
Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту*	2 300	-
Прибыль по курсовым разницам, нетто	24	31
Списание кредиторской задолженности	122	525
Прочие финансовые доходы	49	778
<b>Финансовые доходы</b>	<b>28 369</b>	<b>7 695</b>
Процентные расходы до капитализации в состав запасов	(15 619)	(10 578)
Капитализированные процентные расходы	10 866	7 741
<b>Итого процентные расходы после капитализации</b>	<b>(4 753)</b>	<b>(2 837)</b>
Убыток от обесценения финансовых активов	(1 598)	(408)
Неконтролирующая доля участия в прибыли обществ с ограниченной ответственностью Группы	(308)	(346)
Прочие финансовые расходы	(1 554)	(110)
<b>Финансовые расходы</b>	<b>(8 213)</b>	<b>(3 701)</b>
<b>Нетто-величина финансовых доходов за отчетный период</b>	<b>20 156</b>	<b>3 994</b>

\* В 2020 году Группа полностью погасила задолженность за земельные участки, приобретенные в прошлые отчетные периоды, оплата которой должна была производиться в течение длительного

периода, получив скидку за раннюю оплату, ставшую возможной благодаря завершению выполнения условий продавцом земельных участков. Изменение финансового обязательства в результате его ранней оплаты было отражено в составе финансовых доходов в отчетном периоде.

### **Капитализация процентных расходов и значительного компонента финансирования**

В 2020 году процентные расходы, включая процентные расходы по реализованной экономии от использования счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 8 496 миллионов рублей (в 2019 году: 5 762 миллиона рублей).

Капитализированные процентные расходы, признанные в 2020 году в составе себестоимости реализации объектов недвижимости, за вычетом восстановления ранее начисленного обесценения по капитализированным процентным расходам, составили 8 272 миллиона рублей (в 2019 году: 5 462 миллиона рублей).

В 2020 году общий эффект капитализации процентных расходов, включая процентные расходы по реализованной экономии от счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, на сумму незавершенного строительства составил 5 132 миллиона рублей (в 2019 году: 4 624 миллиона рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2020 году составила 8,3% (в 2019 году: 9,4%).

В 2020 году в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов учтено 14 427 миллионов рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям (в 2019 году: 8 575 миллионов рублей).

В 2020 году в состав запасов был капитализирован значительный компонент финансирования в сумме 2 538 миллионов рублей (в 2019 году: 2 345 миллионов рублей).

## **11 Прочие (расходы)/доходы, нетто**

млн руб.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(1 038)	(1 858)
Расходы на благотворительность	(12)	(66)
Убыток от выбытия основных средств	(5)	(18)
Убыток от списания нематериальных активов	(379)	-
Расходы по налогам	(27)	(443)
Результат от продажи и списания прочих активов	(432)	65
Прочие доходы, нетто	410	466
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний (см. прим. 7(a),7(b))	120	4 719
	<u><b>(1 363)</b></u>	<u><b>2 865</b></u>

## **12 Административные расходы**

млн руб.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Расходы на персонал	5 765	6 181
Консультационные и иные услуги	782	1 157
Исследования и разработки	1 097	640
Налоги	771	484
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	735	587
Аренда	249	183
Материальные затраты	585	536
Прочие административные расходы	771	863
	<u><b>10 755</b></u>	<u><b>10 631</b></u>

## 13 Расходы на персонал

млн руб.	2020	2019
<b>Заработная плата и премии</b>		
Себестоимость продаж	25 658	20 191
Административные расходы	4 761	5 197
Коммерческие расходы	1 384	1 525
	<b>31 803</b>	<b>26 913</b>
<b>Социальные выплаты и отчисления</b>		
Себестоимость продаж	6 231	4 767
Административные расходы	1 004	984
Коммерческие расходы	383	409
	<b>7 618</b>	<b>6 160</b>
<b>Всего</b>	<b>39 421</b>	<b>33 073</b>

## 14 Расход по налогу на прибыль

### (а) Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2019 году: 20%). Дочерние компании, зарегистрированные на Кипре, облагались по ставке 12,5% (в 2019 году: 12,5%).

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2020	2019
<b>Расход по текущему налогу на прибыль</b>		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(10 002)	(8 065)
Недоначислено в предыдущих периодах	(19)	(92)
Восстановление/(начисление) налогового резерва (см. прим. 28)	1 128	(391)
	<b>(8 893)</b>	<b>(8 548)</b>
<b>Расход по отложенному налогу на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(9 889)	(5 577)
	<b>(9 889)</b>	<b>(5 577)</b>
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(18 782)</b>	<b>(14 125)</b>

### (б) Сверка эффективной ставки налога

млн руб.	2020	%	2019	%
Прибыль до налогообложения	105 275	100	59 238	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(21 055)	(20)	(11 847)	(20)
Признание и использование налоговых активов по убыткам, ранее непризнанных	1 468	1	(715)	(1)
Недоначислено в предыдущих периодах	(19)	-	(92)	-
Невычитаемые расходы	(319)	-	(1 700)	(3)
Доход от выгодного приобретения	24	-	609	1
Влияние налоговых ставок в иностранных юрисдикциях	(9)	-	11	-
Восстановление/(начисление) налогового резерва	1 128	1	(391)	(1)
	<b>(18 782)</b>	<b>(18)</b>	<b>(14 125)</b>	<b>(24)</b>

**(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
	Основные средства	1 786	1 919	(1 568)	(1 546)	218
Инвестиционная недвижимость	7	7	(1 212)	(1 125)	(1 205)	(1 118)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	-	-	(5 276)	(907)	(5 276)	(907)
Прочие инвестиции	177	138	(56)	(64)	121	74
Нематериальные активы и гудвил	5	7	(2 268)	(2 441)	(2 263)	(2 434)
Запасы	5 730	4 297	(31 570)	(23 665)	(25 840)	(19 368)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	2 477	1 002	(1 295)	(983)	1 182	19
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	928	1 093	(1 964)	(871)	(1 036)	222
Кредиты и займы	-	-	(64)	(65)	(64)	(65)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 097	3 941	-	-	5 097	3 941
Налоговые активы/(обязательства)	16 207	12 404	(45 273)	(31 667)	(29 066)	(19 263)
Зачет по налогу	(11 460)	(11 811)	11 460	11 811	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	<b>4 747</b>	<b>593</b>	<b>(33 813)</b>	<b>(19 856)</b>	<b>(29 066)</b>	<b>(19 263)</b>

**(d) Изменение сальдо отложенного налога**

млн руб.	1 января 2020 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Изменения в результате выбытия	Изменения в результате приобретений*	31 декабря 2020 года
	Основные средства	373	(145)	(12)	2
Инвестиционная недвижимость	(1 118)	(87)	-	-	(1 205)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(907)	(4 369)	-	-	(5 276)
Прочие инвестиции	74	47	-	-	121
Нематериальные активы и гудвил	(2 434)	103	68	-	(2 263)
Запасы	(19 368)	(6 418)	(54)	-	(25 840)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	19	1 146	(17)	34	1 182
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	222	(1 308)	(42)	92	(1 036)
Кредиты и займы	(65)	1	-	-	(64)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	3 941	1 141	-	15	5 097
	<b>(19 263)</b>	<b>(9 889)</b>	<b>(57)</b>	<b>143</b>	<b>(29 066)</b>

млн руб.	Признаны в		Реклассификация	Изменения в результате выбытия	Изменения в результате приобретений*	31 декабря 2019 года
	1 января 2019 года	составе прибыли или убытка				
Основные средства	818	(329)	-	(85)	(31)	373
Инвестиционная собственность	(2 315)	(339)	1 528	8	-	(1 118)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(887)	(20)	-	-	-	(907)
Прочие инвестиции	506	(212)	-	(225)	5	74
Нематериальные активы и гудвил	(53)	(223)	-	-	(2 158)	(2 434)
Запасы	(14 679)	(3 516)	(1 528)	355	-	(19 368)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	412	(661)	-	248	20	19
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	451	(464)	-	(21)	256	222
Кредиты и займы	(64)	-	-	-	(1)	(65)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	3 619	187	-	(139)	274	3 941
	<u>(12 192)</u>	<u>(5 577)</u>	<u>-</u>	<u>141</u>	<u>(1 635)</u>	<u>(19 263)</u>

\* Включены отложенные налоги при приобретении контроля в компаниях, владеющих земельными участками, классифицированном как покупка актива, а не бизнеса.

**(е) Непризнанные отложенные налоговые активы**

Отложенные налоговые активы в сумме 6 932 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года: 8 400 миллионов рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые выгоды, не является вероятным.

**(ф) Непризнанные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние компании**

По состоянию на 31 декабря 2020 года не было признано отложенное налоговое обязательство по налогооблагаемым временным разницам, составившим 244 257 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 216 525 миллионов рублей), либо поскольку Группа имеет возможность контролировать дивидендную политику дочерних компаний и сроки восстановления данных временных разниц, либо по причине нулевой ставки применимого налога с дивидендов.

## 15 Основные средства

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
<b>Фактическая/условно- первоначальная стоимость</b>						
На 1 января 2019 года	14 962	7 627	8 020	1 306	2 535	34 450
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	504	126	-	92	17	739
Поступления	2 570	128	-	25	3 228	5 951
Поступления из запасов	-	-	-	-	3 937	3 937
Выбытия	(273)	(252)	(102)	(80)	(103)	(810)
Выбытия дочерних компаний	(17)	(4)	-	(2)	(1)	(24)
Реклассификация в запасы	(71)	(6)	(9)	(17)	-	(103)
Реклассификация между группами	145	(145)	-	-	-	-
Ввод в эксплуатацию	864	584	2 550	371	(4 369)	-
На 31 декабря 2019 года	<b>18 684</b>	<b>8 058</b>	<b>10 459</b>	<b>1 695</b>	<b>5 244</b>	<b>44 140</b>
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса (см. прим. 7(а))	11	298	-	17	-	326
Поступления	209	131	6	5	3 439	3 790
Поступления из запасов	-	-	-	-	971	971
Выбытия	(122)	(409)	(229)	(75)	(165)	(1 000)
Выбытия дочерних компаний	(44)	(5)	(61)	(1)	(114)	(225)
Реклассификация в запасы	-	-	-	-	(38)	(38)
Реклассификация между группами	88	(75)	-	(13)	-	-
Ввод в эксплуатацию	365	620	4 430	276	(5 691)	-
На 31 декабря 2020 года	<b>19 191</b>	<b>8 618</b>	<b>14 605</b>	<b>1 904</b>	<b>3 646</b>	<b>47 964</b>
<b>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</b>						
На 1 января 2019 года	(4 070)	(2 341)	(1 113)	(663)	(74)	(8 261)
Начисленная амортизация	(1 161)	(720)	(442)	(328)	-	(2 651)
Восстановление обесценения	689	-	-	-	-	689
Выбытия	54	280	122	49	-	505
Выбытия дочерних компаний	1	1	-	1	-	3
Реклассификация в запасы	17	1	-	10	-	28
На 31 декабря 2019 года	<b>(4 470)</b>	<b>(2 779)</b>	<b>(1 433)</b>	<b>(931)</b>	<b>(74)</b>	<b>(9 687)</b>
Начисленная амортизация	(1 306)	(888)	(610)	(374)	-	(3 178)
Выбытия	62	181	41	67	-	351
Выбытия дочерних компаний	10	3	9	-	74	96
Реклассификация между группами	(2)	1	-	1	-	-
На 31 декабря 2020 года	<b>(5 706)</b>	<b>(3 482)</b>	<b>(1 993)</b>	<b>(1 237)</b>	<b>-</b>	<b>(12 418)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>						
На 1 января 2019 года	<b>10 892</b>	<b>5 286</b>	<b>6 907</b>	<b>643</b>	<b>2 461</b>	<b>26 189</b>
На 31 декабря 2019 года	<b>14 214</b>	<b>5 279</b>	<b>9 026</b>	<b>764</b>	<b>5 170</b>	<b>34 453</b>
На 31 декабря 2020 года	<b>13 485</b>	<b>5 136</b>	<b>12 612</b>	<b>667</b>	<b>3 646</b>	<b>35 546</b>

Результат проверки на обесценение основных средств описан в Примечании 23 (а).

### (а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация в 2020 году включена в себестоимость реализованной продукции в сумме 2 358 миллионов рублей, в коммерческие расходы в сумме 128 миллионов рублей, в административные расходы в сумме 692 миллиона рублей (в 2019 году: 1 994 миллиона рублей, 112 миллионов рублей, 545 миллионов рублей соответственно).

## (b) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2020 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 2 139 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 2 540 миллионов рублей).

Информация о договорах аренды раскрыта в примечании 21.

## (c) Поступления из запасов

В 2020 году Группа пересмотрела дальнейшее использование некоторых объектов инженерной инфраструктуры и будет их использовать в операционной деятельности сегмента «Эксплуатация». Данные объекты были переведены в состав основных средств из запасов в стоимости 794 миллиона рублей (в 2019 году: 3 715 миллионов рублей).

## 16 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	Клиентская			Программное		Итого
	база	Гудвил	Концессия	обеспечение	Прочие	
<b>Фактическая/условно-первоначальная стоимость</b>						
На 1 января 2019 года	539	197	367	493	669	2 265
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	11 102	-	-	-	22	11 124
Поступления	-	-	253	266	374	893
Выбытия	-	-	-	(50)	(407)	(457)
Выбытия дочерних компаний	(2)	-	-	-	-	(2)
Реклассификация между группами	(306)	-	-	-	306	-
На 31 декабря 2019 года	<b>11 333</b>	<b>197</b>	<b>620</b>	<b>709</b>	<b>964</b>	<b>13 823</b>
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса (см. прим. 7(а))	43	-	-	-	-	43
Поступления	-	67	191	332	656	1 246
Выбытия	(381)	-	-	(16)	(71)	(468)
Выбытия дочерних компаний	-	-	-	-	(16)	(16)
Реклассификация между группами	-	-	-	21	(21)	-
На 31 декабря 2020 года	<b>10 995</b>	<b>264</b>	<b>811</b>	<b>1 046</b>	<b>1 512</b>	<b>14 628</b>
<b>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</b>						
На 1 января 2019 года	-	-	-	(47)	(337)	(384)
Начисленная амортизация	-	-	(23)	(48)	(302)	(373)
Выбытия	-	-	-	3	385	388
На 31 декабря 2019 года	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(23)</b>	<b>(92)</b>	<b>(254)</b>	<b>(369)</b>
Начисленная амортизация	-	-	(27)	(47)	(227)	(301)
Выбытия	-	-	-	3	63	66
Выбытия дочерних компаний	-	-	-	-	9	9
На 31 декабря 2020 года	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(50)</b>	<b>(136)</b>	<b>(409)</b>	<b>(595)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>						
На 1 января 2019 года	<b>539</b>	<b>197</b>	<b>367</b>	<b>446</b>	<b>332</b>	<b>1 881</b>
На 31 декабря 2019 года	<b>11 333</b>	<b>197</b>	<b>597</b>	<b>617</b>	<b>710</b>	<b>13 454</b>
На 31 декабря 2020 года	<b>10 995</b>	<b>264</b>	<b>761</b>	<b>910</b>	<b>1 103</b>	<b>14 033</b>

Клиентская база, приобретенная в 2019 году в рамках сделки по объединению бизнеса, относится, в основном, к дочерним компаниям, входящим в сегмент «Эксплуатация» и осуществляющим обслуживание объектов недвижимости, и сервису по сдаче квартир в аренду. Клиентская база, в

основном, представлена договорами с жильцами многоквартирных домов. Группа оценивает вероятность пролонгации данных договоров как высокую, и определение момента, начиная с которого Группа перестанет получать экономические выгоды от данного актива, затруднено. В результате клиентская база признана как нематериальный актив с неопределенным сроком полезного использования, и амортизация по нему не начисляется.

Результат проверки на обесценение нематериальных активов описан в Примечании 23 (d).

## 17 Инвестиционная недвижимость

### (a) Сверка балансовой стоимости

млн руб.	2020	2019
Стоимость на 1 января	6 626	18 086
Переведено в запасы	-	(11 412)
Изменение справедливой стоимости	480	(20)
Выбытие	(226)	(28)
Стоимость на 31 декабря	<u>6 880</u>	<u>6 626</u>

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием, расположенные в Московской области. В 2020 году положительное изменение справедливой стоимости таких земельных участков составило 480 миллионов рублей (в 2019 году: отрицательное изменение справедливой стоимости составило 20 миллионов рублей).

### (b) Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена с участием внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Для определения справедливой стоимости земельных участков в 2020 и 2019 годах использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов, при этом применялись корректировки для отражения различий между объектами-аналогами и объектом оценки. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между объектом оценки и сравниваемыми земельными участками. Цены объектов-аналогов корректировались на торг, что приводило к снижению цены в среднем на 11,5%; корректировки на местоположение приводили к изменению цены от -13% до 8%; корректировки на площадь приводили к изменению цены от -30% до 30%. Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода на 31 декабря 2020 года, составила 6 880 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 6 626 миллионов рублей). Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки и степени корректировок, применяемых к рыночным аналогам.

#### *Анализ чувствительности*

Уменьшение базовой цены продажи для объектов инвестиционной недвижимости, оцениваемых сравнительным методом, на 5% привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 362 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года: уменьшение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 331 миллион рублей). Увеличение базовой цены продажи на 5% имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно в том же размере.



## 18 Запасы

млн руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	207 139	162 887
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, по проектам, полученным в ходе сделок по приобретению бизнеса	54 176	74 960
Готовая продукция и товары для перепродажи	22 243	20 523
Сырье и материалы	10 362	7 735
Актив в форме права пользования	13 070	4 862
	<b>306 990</b>	<b>270 967</b>
Обесценение	(2 489)	(4 121)

### Движение резерва под обесценение запасов (см. прим. 23(б))

млн руб.	Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	Готовая продукция и товары для перепродажи	Сырье и материалы	Итого
На 1 января 2020 года	(2 855)	(921)	(345)	(4 121)
Начисление резерва	-	(1 067)	(326)	(1 393)
Восстановление резерва	1 605	155	302	2 062
Перемещение резерва	137	(137)	-	-
Использование резерва	436	507	-	943
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	-	-	20	20
На 31 декабря 2020 года	<b>(677)</b>	<b>(1 463)</b>	<b>(349)</b>	<b>(2 489)</b>

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков, возведение объектов инфраструктуры и социально - культурных объектов, относящиеся к объектам, непроданным покупателям, а также к тем, по которым договора с покупателями заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

В 2020 году Группа купила несколько земельных участков под девелоперские проекты в Москве, Московской области и прочих регионах РФ общей стоимостью 47 277 миллионов рублей в основном посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют, а также дополнительно приобрела земельные участки стоимостью 9 423 миллиона рублей в уже реализуемых проектах Группы. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи. Оплата была частично произведена денежными средствами, оставшаяся часть задолженности в размере 1 637 миллионов рублей подлежит погашению в течение следующего года и включена в краткосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные земельные участки, задолженность в сумме 11 511 миллионов рублей включена в долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретение земельных участков.

Незавершенное строительство в сумме 213 716 миллионов рублей относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2019 года: 159 769 миллионов рублей).

В 2020 году Группа реализовала два девелоперских проекта балансовой стоимостью 3 860 миллионов рублей, которые будут возводиться другими застройщиками.

## 19 Прочие инвестиции

млн руб.

	<u>31 декабря 2020 года</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>
<b>Долгосрочные</b>		
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 9.0%	-	68
Прочие инвестиции	1	2
Депозиты в банках	217	193
	<u><b>218</b></u>	<u><b>263</b></u>
Убыток от обесценения	<u>(130)</u>	<u>(101)</u>
<b>Краткосрочные</b>		
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 7.0% - 9.6%	441	124
Депозиты в банках	13	93
	<u><b>454</b></u>	<u><b>217</b></u>
Убыток от обесценения	<u>(130)</u>	<u>(229)</u>

Прочие инвестиции Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года учитываются по амортизированной стоимости (см. прим. 30 (b)).

## 20 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.

	<u>31 декабря 2020 года</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>
<b>Долгосрочная</b>		
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	663	1 774
	<u><b>663</b></u>	<u><b>1 774</b></u>
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 30(b))	<u>(10)</u>	<u>(54)</u>
<b>Краткосрочная</b>		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	67 912	10 725
Торговая дебиторская задолженность по строительным услугам	24 706	2 936
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация» и прочих услуг	12 690	9 083
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	2 344	2 666
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам при реализации девелоперских проектов	5 368	9 709
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам при оказании строительных услуг	3 259	4 287
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	10 390	6 451
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	7 721	6 337
Дебиторская задолженность по налогам	4 231	6 566
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	1 387	1 372
Прочая дебиторская задолженность	5 333	3 998
	<u><b>145 341</b></u>	<u><b>64 130</b></u>
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 30(b))	<u>(3 133)</u>	<u>(1 986)</u>
Убыток от обесценения нефинансовых активов (см. прим. 23)	<u>(1 503)</u>	<u>(1 517)</u>

В составе изменения дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями, учтены авансы на покупку земельных участков в размере 9 272 миллиона рублей, выданные в 2020 году (в 2019 году: 6 044 миллиона рублей).

## 21 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит, преимущественно, из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу.

В течение 2020 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
<b>На 1 января 2020 года</b>	<b>4 862</b>	<b>2 205</b>	<b>190</b>	<b>81</b>	<b>7 338</b>
Заключение новых договоров аренды	7 231	290	285	31	7 837
Модификация договоров аренды	2 612	(206)	(57)	-	2 349
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(1 635)	(173)	(84)	(22)	(1 914)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(401)	-	-	(401)
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>13 070</b>	<b>1 715</b>	<b>334</b>	<b>90</b>	<b>15 209</b>

В течение 2020 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
<b>На 1 января 2020 года</b>	<b>4 178</b>	<b>2 204</b>	<b>161</b>	<b>81</b>	<b>6 624</b>
Заключение новых договоров аренды	7 231	290	285	31	7 837
Модификация договоров аренды	2 615	(324)	(61)	(1)	2 229
Процентные расходы по аренде	619	170	23	7	819
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(2 801)	(574)	(132)	(39)	(3 546)
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>11 842</b>	<b>1 766</b>	<b>276</b>	<b>79</b>	<b>13 963</b>

В течение 2019 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
<b>На 1 января 2019 года</b>	<b>3 341</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 425</b>
Заключение новых договоров аренды	1 882	2 382	220	93	4 577
Модификация договоров аренды	2 220	38	-	-	2 258
Поступление в рамках объединения бизнеса	-	205	-	-	205
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(2 190)	(222)	(30)	(6)	(2 448)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(282)	-	(6)	(288)
Перевод в незавершенное строительство	(391)	-	-	-	(391)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	<b>4 862</b>	<b>2 205</b>	<b>190</b>	<b>81</b>	<b>7 338</b>

В течение 2019 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
<b>На 1 января 2019 года</b>	<b>3 687</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 775</b>
Заключение новых договоров аренды	1 843	2 211	198	93	4 345
Модификация договоров аренды	2 220	38	-	-	2 258
Поступление в рамках объединения бизнеса	-	218	-	-	218
Процентные расходы по аренде	434	140	10	5	589
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(4 006)	(491)	(47)	(17)	(4 561)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	<b>4 178</b>	<b>2 204</b>	<b>161</b>	<b>81</b>	<b>6 624</b>

В связи с переводом части сотрудников на удаленную работу Группа отказалась от аренды части офисных площадей, что привело к расторжению договоров аренды и было отражено как модификация договоров аренды. Модификация не имела существенного влияния на результаты Группы в текущем периоде.

Заключение дополнительных соглашений к договорам аренды на выкуп земельных участков и/или изменения стоимости выкупа являлись существенными факторами для модификации активов и обязательств по договорам аренды в 2020 году.

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе отчета о финансовом положении, были включены в состав незавершенного строительства в сумме 1 833 миллиона рублей и отражены в текущих расходах в сумме 83 миллиона (в 2019: 1 543 миллиона рублей и 90 миллионов рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2021 по 2032 годы Группа оценивает в сумме 12 926 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2021 года (на 31 декабря 2019 года: 11 794 миллиона рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

Условия по обязательствам по аренде по состоянию на 31 декабря 2020 и на 31 декабря 2019 года представлены ниже.

Ставка дисконтирования, %	Срок окончания аренды	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудования	Прочее	Итого
<b>На 31 декабря 2019</b>						
<b>года</b>						
7,5% - 11%	2020	573	107	5	3	688
7,9% - 11%	2021	522	130	25	5	682
7,51% - 9,5%	2022	943	165	44	35	1 187
11%	2022 - 2026	-	132	-	-	132
8,3% - 9,2%	2023	303	236	20	-	559
8,3% - 9,3%	2024	661	988	6	29	1 684
8,3% - 9,3%	2025	1 129	-	-	-	1 129
8,6% - 9,8%	2026 - 2030	39	445	-	9	493
10% - 11%	2033 - 2045	8	1	61	-	70
<b>Итого:</b>		<b>4 178</b>	<b>2 204</b>	<b>161</b>	<b>81</b>	<b>6 624</b>
<b>На 31 декабря 2020</b>						
<b>года</b>						
5,8% - 8,2%	2021	155	42	7	3	207
8,21% - 11%	2021	594	57	2	-	653
6% - 7,5%	2022	313	61	2	2	378
7,51% - 9,1%	2022	875	61	54	9	999
6% - 7,5%	2023	855	4	49	-	908
7,51% - 9,1%	2023	742	225	20	28	1 015
6,7% - 9,3%	2024	1 779	758	135	23	2 695
6,7% - 9,3%	2025	941	7	7	-	955
7,2% - 8,8%	2026	5 588	-	-	-	5 588
7,4% - 9,8%	2027 - 2030	-	490	-	8	498
10% - 11%	2033 - 2054	-	61	-	6	67
<b>Итого:</b>		<b>11 842</b>	<b>1 766</b>	<b>276</b>	<b>79</b>	<b>13 963</b>

## 22 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства в кассе	1	1
Остатки денежных средств на банковских счетах	96 085	65 862
Денежные средства с ограничением к использованию	441	345
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>96 527</b>	<b>66 208</b>

### Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

млн руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Эскроу счета	90 303	16 061

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

В 2020 году поступление на счета эскроу составило 77 580 миллионов рублей (в 2019 году: 14 916 миллионов рублей).

В 2020 году в связи завершением строительства объектов недвижимости, продажи в которых осуществлялись с использованием счетов эскроу, в соответствии с законодательством Группа получила право на получение средств дольщиков, размещенных на счетах эскроу, в сумме 3 338 миллионов рублей, из которых в сумме 1 783 миллиона рублей было зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию и в сумме 51 миллион рублей в счет задолженности по процентам по проектному финансированию.

По состоянию на 31 декабря 2020 года денежные средства в сумме 49 240 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2019 года: 24 572 миллиона рублей) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 30.

## 23 Убытки от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- нематериальные активы;
- запасы;
- авансы выданные.

### (а) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы, а также отсутствием операционных убытков в сегменте «Эксплуатация».

Кроме того, в 2019 году Группа проанализировала стоимость административного здания, используемого в качестве штаб-квартиры, по которому ранее был признан убыток от обесценения. Для определения справедливой стоимости здания Группа привлекла независимого оценщика.

Справедливая стоимость была определена на основе процентного взвешивания результатов, полученных сравнительным подходом и с использованием метода дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода. Поскольку справедливая стоимость здания превышала балансовую, Группа восстановила ранее признанный убыток от обесценения в размере 689 миллионов рублей.

#### **(b) Запасы**

В большинстве случаев Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков и привлекла независимого оценщика для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства Группы на отчетные даты. В результате пандемии коронавирусной инфекции графики реализации ряда проектов, включая сроки строительства и темпы продаж, были скорректированы, что нашло отражение в прогнозах движения денежных средств по данным проектам. Пандемия коронавирусной инфекции не оказала значительного негативного влияния на основные допущения, использованные в расчете дисконтированных денежных потоков, (например, объемы контрактации и средние цены продаж) в связи с мерами государственной поддержки строительной отрасли, маркетинговыми акциями, предпринятыми Группой и цифровым технологиям Группы, позволяющим осуществлять продажи полностью онлайн, включая ипотечные сделки.

При определении чистой возможной цены продажи незавершенного строительства применялись следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цены продажи квартир прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2020 года;
- Итоговая ожидаемая стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра и темпов строительства аналогичных проектов Группы в декабре 2020 года;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 7-16% в зависимости от стадии строительства проекта и схемы финансирования строительства.

По результатам тестирования на обесценение в 2020 году в себестоимости реализованной продукции были начислен резерв под обесценение запасов в сумме 1 393 миллиона рублей и отражено списание запасов в размере 262 миллиона рублей (в 2019 году: 216 миллионов рублей). Резерв в сумме 943 миллиона рублей был использован в связи с завершением строительства проектов или продажей готовой продукции (в 2019 году: восстановлен резерв в сумме 251 миллион рублей). Кроме того, Группа восстановила обесценение трех девелоперских проектов в общей сумме 2 062 миллиона рублей, включая за счет себестоимости 1 058 миллионов рублей по текущим проектам, в связи с благоприятной экономической ситуацией, которая привела к росту цен и темпов реализации на рынке недвижимости. Таким образом, чистый убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, составил 380 миллионов рублей (в 2019 году: 324 миллиона рублей).

#### *Анализ чувствительности*

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным, и могут существенно повлиять на возмещаемую стоимость реализации запасов.

Уменьшение прогнозных цен продажи на 5% привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2020 года на 570 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 350 миллионов рублей).

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2020 года на 140 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 34 миллиона рублей).

**(с) Авансы выданные**

Авансы, выданные по новым приобретенным проектам, тестируются на обесценение в рамках анализа доходности проекта перед его приобретением. Авансы, выданные по строящимся проектам, тестируются на обесценение в рамках оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства с использованием метода дисконтированных денежных потоков и привлечением независимого оценщика.

**(d) Нематериальные активы и гудвил**

Группа проанализировала нематериальные активы на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 года и установила, что признаки обесценения отсутствуют. Текущая экономическая ситуация не повлияла на фактические операционные показатели по сравнению с запланированными и на прогнозные показатели, используемые в оценке возмещаемости клиентских списков и гудвила.

**(i) Клиентская база компаний, оказывающих услуги в сфере ЖКХ**

Для оценки справедливой стоимости нематериальных активов, то есть клиентских баз компаний, оказывающих услуги в сфере ЖКХ, Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода. Оценка справедливой стоимости основывалась на следующих допущениях:

- Прогноз выручки основан на тарифах управляющих компаний и стоимости услуг за 2020 год с учетом роста индекса потребительских цен и объема обслуживаемых площадей, приобретенных в ходе сделки по приобретению бизнеса и имеющихся по состоянию на дату оценки;
- Период прогнозирования денежных потоков составил 5 лет;
- Темп роста потоков денежных средств в постпрогнозный период составил 1,6%;
- Применялась ставка дисконтирования, равная 15,3%;
- Ставка налога на прибыль была принята на уровне законодательно установленной ставки, равной 20%.

*Анализ чувствительности*

Руководство определило ставку дисконтирования, рентабельность по EBITDA и коэффициент выбытия клиентской базы основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Увеличение/уменьшение каждого из указанных допущений на 1 процентный пункт по отдельности не приводит к дополнительному обесценению нематериальных активов на 31 декабря 2020 года. В 2019 году тест на обесценение и анализ чувствительности не проводились, так как актив был приобретен во второй половине 2019 года.

**Результаты проверок на предмет обесценения и списания**

млн руб.	Прим.	31 декабря 2020 года			31 декабря 2019 года		
		Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения	Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения
Основные средства	15	36 319	(773)	35 546	35 304	(851)	34 453
Нематериальные активы и гудвил	16	14 033	-	14 033	13 454	-	13 454
Запасы	18	309 479	(2 489)	306 990	275 088	(4 121)	270 967
Авансы выданные	20	28 241	(1 503)	26 738	28 301	(1 517)	26 784
<b>Итого</b>		<b>388 072</b>	<b>(4 765)</b>	<b>383 307</b>	<b>352 147</b>	<b>(6 489)</b>	<b>345 658</b>

**(е) Убытки от обесценения и восстановление убытков от обесценения, отраженные в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе**

млн руб.	2020	2019
<b>Убытки от обесценения</b>		
Запасы	(47)	(62)
Авансы выданные	(369)	(966)
	<b>(416)</b>	<b>(1 028)</b>
<b>Восстановление убытков от обесценения</b>		
Основные средства	-	689
Авансы выданные	341	400
Запасы	1 071	30
	<b>1 412</b>	<b>1 119</b>
	<b>996</b>	<b>91</b>

В 2020 году убытки от обесценения основных средств в сумме 78 миллионов рублей и авансов выданных в сумме 42 миллиона рублей были списаны в счет выбытия соответствующих активов (в 2019 году: 165 миллионов рублей и 83 миллиона рублей, соответственно).

**24 Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке**

По состоянию на отчетную дату активы Группы включают в себя два беспоставочных финансовых инструмента:

- по договору с Банком (информация о Банке раскрыта в примечании 34), заключенному в июне 2017 года, одновременно с продажей собственных глобальных депозитарных расписок, приобретенных на открытом рынке (далее «беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в июне 2017 года») с первоначальным сроком до 29 июня 2020 года и продленного в 2020 году до 29 июня 2021 года;
- по договору с Банком, заключенному в мае 2018 года, продажи ГДР Банку Группой не происходило (далее «беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в мае 2018 года»).

В соответствии с условиями беспоставочных финансовых инструментов, стороны сделки компенсируют разницу между установленной договорами стоимостью акций и рыночной стоимостью акций Группы на дату окончания срока действия договоров с учетом выплаченных промежуточных платежей и дивидендов.

В 2020 году изменение стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, представлено следующим образом:

млн руб.	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в июне 2017 года	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в мае 2018 года	Итого
Справедливая стоимость на 31 декабря 2019 года	5 001	5 376	10 377
Ежеквартальные промежуточные платежи	1 090	1 071	2 161
Изменение справедливой стоимости	9 886	11 954	21 840
Справедливая стоимость на 31 декабря 2020 года	<b>15 977</b>	<b>18 401</b>	<b>34 378</b>



Оценка справедливой стоимости беспоставочных финансовых инструментов по состоянию на 31 декабря 2020 года была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договоров:

	<b>Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в июне 2017 года</b>	<b>Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в мае 2018 года</b>
Количество акций по договору:	49 990 198 штук	60 137 070 штук
Стоимость одной акции, используемая в расчете:	587.29 рублей (на 31 декабря 2019 года: 392,46 рублей)	
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей:	Ключевая ставка ЦБ РФ+2,2%	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,8%
Срок истечения договора:	29 июня 2021 года	31 мая 2021 года
Максимальный срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон:	каждые 6 месяцев, но не позднее 31 января 2023 года	
Безрисковая ставка:	4,23% (на 31 декабря 2019 года: 5,8%)	4,20% (на 31 декабря 2019 года: 5,9%)
Ставка дисконтирования с учетом кредитного риска:	4,73% (на 31 декабря 2019 года: 6,83%)	4,59% (на 31 декабря 2019 года: 7,1%)
Годовая ставка дисконтирования обязательства по промежуточным платежам:	6,36% (на 31 декабря 2019 года: 7,8%)	6,4% (на 31 декабря 2019 года: 8,1%)

#### *Анализ чувствительности*

Уменьшение прогнозной цены акций Группы на 5% привело бы к снижению стоимости беспоставочных финансовых инструментов следующим образом:

- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в июне 2017 года, на 1 453 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года: 972 миллиона рублей);
- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в мае 2018 года, на 1 751 миллион рублей (на 31 декабря 2019 года: 1 142 миллиона рублей).

Анализ чувствительности к изменению ставок дисконтирования показал отсутствие существенного влияния на изменение стоимости беспоставочных финансовых инструментов.

## **25 Собственный капитал**

### **(а) Дивиденды**

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

В августе 2020 года были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 15 000 миллионов рублей, что составляет 22,71 рубля на акцию. Объявленные дивиденды были выплачены в полном объеме в октябре 2020 года.

В мае 2019 года были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 15 000 миллионов рублей, что составляет 22,71 рубля на акцию. Объявленные дивиденды были выплачены в полном объеме в июне 2019 года.

### **(б) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию**

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 660 497 344 штуки (в 2019 году: 660 497 344 штуки). У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

## 26 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 30.

млн руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
<b>Долгосрочные</b>		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	36 739	39 850
Необеспеченные банковские кредиты	4 473	17
Необеспеченные займы полученные	115	-
Проектное финансирование	146 597	62 000
Обеспеченные банковские кредиты	6 216	6 996
Проценты к уплате	3 189	745
	<b>197 329</b>	<b>109 608</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	12 666	9 902
Необеспеченные банковские кредиты	-	4 508
Необеспеченные займы полученные	103	-
Проектное финансирование	16 679	13 197
Обеспеченные банковские кредиты	2 521	1 208
Проценты к уплате	2 797	1 124
	<b>34 766</b>	<b>29 939</b>
	<b>232 095</b>	<b>139 547</b>

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 912 га (на 31 декабря 2019 года: 844,4 га), балансовой стоимостью 66 406 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 57 832 миллиона рублей);

- акции/доли следующих дочерних компаний:

	Процентная доля акционерного капитала в залоге	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
ООО «Пик-брокер» (ООО «Метроном»)	100%	100%
ЗАО «Стройбизнесцентр»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Тирон»	99,999%	99,999%
АО «Специализированный застройщик «Кунцево-инвест»	100%	-
АО «Производственно-торговый комплекс «Зеленоградский»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Легро»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Столичный комплекс»	100%	100%
АО «Порт-сити»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМИК»	99,9999%	99,9999%
ООО «Специализированный застройщик «М.Строй»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Волоколамское шоссе 24» (ООО «Аграмант»)	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Большая Очаковская» (ООО «КССК»)	100%	100%
ООО «Сакраменто-2»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15» (АО «Хлебозавод № 12»)	99,028%	99,028%
АО «Специализированный застройщик «Монетчик»	99%	-
ООО «Аржеком»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Волжский парк» (АО «Грайвороново»)	100%	100%
ООО «СЗ «ГрадОлимп»	99,9%	99,9%
ООО «Меридиан»	100%	100%
ООО «Эреда»	100%	100%
ООО «Коронелла»	100%	100%
АО «Галактик Инвест»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Солнцево парк»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы»	100%	-
ООО «Граунд»	100%	100%
АО «Триал Сервис»	100%	-
АО «Торговый дом Спутник»	100%	-
ООО «СЗ Среднево»	100%	-
АО «Специализированный застройщик «Перовское»	100%	-
ООО «Глобус»	100%	-
ООО «СЗ «ПИК-Приморье»	100%	-
ООО «Парасанг системс»	100%	-
ООО «СЗ Часовая»	99,9%	-
ООО «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт»	100%	-
АО «Специализированный застройщик «Новохоловская 15»	100%	-
АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»	100%	-
ООО «Лотан»	100%	-
АО «Досфлота»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Филит»	-	100%
АО «Билдинговая компания»	-	100%
АО «Межрегиональный процессинговый центр»	-	100%
ООО «Монументаль»	-	100%
АО «Новая интеграция»	-	100%
АО «Экстра Ком»	-	100%

### **Выпуск и погашение облигаций**

В марте 2020 года Группа путем оферты выкупила с рынка облигации с предусмотренной купонной ставкой 13% на сумму 3 890 миллионов рублей, по оставшимся в выпуске облигациям в сумме 2 475 миллионов рублей со сроком погашения в феврале 2022 года предусмотрена ставка купона в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 1,4%.

В сентябре 2020 года Группа разместила облигации объемом 7 000 миллионов рублей сроком до 29 марта 2023 года. Ставка купона установлена в размере 7,4%. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал.

Сроки погашения по всем облигациям указаны в таблице ниже с учетом оферт. Выплаты купонов происходят ежеквартально или раз в полгода в зависимости от условий выпуска.

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 31 декабря 2020 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2019 года в консолидированной финансовой отчетности за 2019 год, за исключением новых кредитов и займов как указано ниже.

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	31 декабря 2020 года		31 декабря 2019 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	9,75%-10,75%	2021	3 398	3 398	10 932	10 893
Проектное финансирование	руб	10,78%-12%	2025	-	-	21 280	21 144
		От ключевой ставки ЦБ РФ+2%					
Проектное финансирование	руб	до ключевой ставки ЦБ РФ + 4%	2021-2026	82 253	82 222	11 500	11 500
Проектное финансирование	руб	переменная*	2023-2031	79 490	77 656	31 660	31 660
Обеспеченные банковские кредиты	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,95%	2026	2 887	2 887	2 964	2 965
		От ключевой ставки ЦБ РФ+2,2%					
		до ключевой ставки ЦБ РФ +					
Обеспеченные банковские кредиты	руб	2,7%	2022-2025	5 850	5 850	5 239	5 239
		От ключевой ставки ЦБ					
		РФ+1,45% до ключевой ставки					
Необеспеченные банковские кредиты	руб	ЦБ РФ + 3,5%	2022	4 500	4 473	4 500	4 525
Необеспеченные займы полученные	руб	5%	2023	115	115	-	-
Необеспеченные займы полученные	руб	9,5%-10,5%	2021	103	103	-	-
Облигации	руб	7,4%-11,25%	2021-2024	32 990	32 886	29 175	29 007
Облигации	руб	13%	2022	-	-	6 365	6 362
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+0,5%	2028	7 000	7 000	7 000	6 999
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,4%	2022	2 475	2 475	-	-
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,45%	2021	6 000	5 884	6 000	5 884
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,5%	2023	1 160	1 160	1 500	1 500
				<b>228 221</b>	<b>226 109</b>	<b>138 115</b>	<b>137 678</b>

\* переменные эффективные ставки в диапазоне от базовых эффективных ставок от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ставки, равной 9,9%, с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу (на 31 декабря 2019 года: переменные эффективные ставки в диапазоне от базовых эффективных ставок от ключевой ставки ЦБ РФ+2% с капитализацией до ставки, равной 9,9%, с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу), корректируемых в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 30 (е).

Сверка изменений обязательств/активов и денежных потоков от финансовой деятельности

млн руб.	Облигации, за вычетом выкупленных		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	Неконтролирующая доля участия	Дивиденды к уплате	Итого
	Группой							
На 1 января 2020 года	50 533	89 014	6 624	(10 377)	1 501	-	137 295	
Поступления	7 015	129 695	-	-	-	-	136 710	
Выплаты	(7 430)	(37 612)	(2 696)	(2 161)	(150)	(15 000)	(65 049)	
<b>Чистый денежный поток от финансовой деятельности</b>	<b>(415)</b>	<b>92 083</b>	<b>(2 696)</b>	<b>(2 161)</b>	<b>(150)</b>	<b>(15 000)</b>	<b>71 661</b>	
Начисленные проценты	4 449	9 978	819	-	-	-	15 246	
Проценты уплаченные	(4 496)	(3 774)	(819)	-	-	-	(9 089)	
Заключение новых договоров аренды	-	-	7 837	-	-	-	7 837	
Модификация договоров аренды	-	-	2 229	-	-	-	2 229	
Зачеты по договорам аренды	-	-	(31)	-	-	-	(31)	
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	-	-	-	(21 840)	-	-	(21 840)	
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	15 000	15 000	
Прибыль отчетного периода	-	-	-	-	112	-	112	
Изменение неконтролирующих долей участия вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	-	-	-	-	313	-	313	
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	-	(1 835)	-	-	-	-	(1 835)	
Прочие изменения	(18)	(3 424)	-	-	467	-	(2 975)	
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля, за вычетом уплаченных денежных средств	-	-	-	-	(100)	-	(100)	
На 31 декабря 2020 года	50 053	182 042	13 963	(34 378)	2 143	-	213 823	

млн руб.	Облигации, за	Кредиты и	Обязательства	Финансовые инструменты,	Неконтролирующая	Дивиденды к	Итого
	вычетом			учитываемые по			
На 1 января 2019 года	выкупленных	займы	по аренде	справедливой стоимости с			
	Группой			отражением ее изменения в			
				прибыли и убытке			
	<b>54 645</b>	<b>7 601</b>	<b>3 775</b>	<b>(4 434)</b>	<b>1 868</b>	<b>-</b>	<b>63 455</b>
Поступления	21 636	81 750	-	-	-	-	103 386
Выплаты	(25 271)	(4 082)	(2 421)	(2 805)	(22)	(15 000)	(49 601)
<b>Чистый денежный поток от</b>							
<b>финансовой деятельности</b>	<b>(3 635)</b>	<b>77 668</b>	<b>(2 421)</b>	<b>(2 805)</b>	<b>(22)</b>	<b>(15 000)</b>	<b>53 785</b>
Начисленные проценты	5 696	2 964	589	-	-	-	9 249
Проценты уплаченные	(6 173)	(1 897)	(589)	-	-	-	(8 659)
Эффект учета транзакционных издержек	-	(144)	-	-	-	-	(144)
Заключение новых договоров аренды или их модификация	-	-	6 821	-	-	-	6 821
Зачеты по договорам аренды	-	-	(1 551)	-	-	-	(1 551)
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	-	-	-	(3 138)	-	-	(3 138)
Начисление дивидендов	-	-	-	-	-	15 000	15 000
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей	-	2 822	-	-	271	-	3 093
Прибыль отчетного периода	-	-	-	-	213	-	213
Уменьшение неконтролирующих долей участия вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	-	-	-	-	(692)	-	(692)
Выбытия дочерних компаний	-	-	-	-	(137)	-	(137)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	<b>50 533</b>	<b>89 014</b>	<b>6 624</b>	<b>(10 377)</b>	<b>1 501</b>	<b>-</b>	<b>137 295</b>

## 27 Неконтролирующая доля

Ниже приведены обобщенные данные о влиянии изменений долей, не приведшие к потере контроля, на собственный капитал, причитающийся Компании:

млн руб.	Застройщик	Интернет- провайдер	Производитель систем умный дом	Производитель лифтового оборудования	Сервис по сдаче в аренду	Прочие	Итого
<b>Баланс на 1 января 2020 года</b>	108	614	166	345	183	85	1 501
Доля в прибыли/(убытке) отчетного года	382	(1)	4	(327)	-	54	112
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	-	-	(183)	(67)	(250)
Изменение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	304	-	-	-	-	9	313
Прочие изменения	400	-	-	-	-	67	467
<b>Баланс на 31 декабря 2020 года</b>	<b>1 194</b>	<b>613</b>	<b>170</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>148</b>	<b>2 143</b>
млн руб.	Застройщик	Интернет- провайдер	Производитель систем умный дом	Производитель лифтового оборудования	Сервис по сдаче в аренду	Прочие	Итого
<b>Баланс на 1 января 2019 года</b>	846	661	106	137	-	118	1 868
Доля в (убытке)/прибыли отчетного года	(2)	(47)	82	208	-	(28)	213
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	(22)	-	-	-	(22)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей	-	-	-	-	183	88	271
Изменение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	(692)	-	-	-	-	-	(692)
Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей	(44)	-	-	-	-	(93)	(137)
<b>Баланс на 31 декабря 2019 года</b>	<b>108</b>	<b>614</b>	<b>166</b>	<b>345</b>	<b>183</b>	<b>85</b>	<b>1 501</b>



Следующие таблицы содержат обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении дочерних предприятий Группы, неконтролирующая доля участия в которых является существенной.

млн руб.	Застройщик	Интернет- провайдер	Производитель систем умный дом	Производитель лифтового оборудования	Прочие	Итого
<b>на 31 декабря 2020 года</b>						
Внеоборотные активы	50	1 238	246	1 101	13 614	16 249
Оборотные активы	6 820	-	246	2 489	23 468	33 023
Долгосрочные обязательства	330	-	30	200	3 595	4 155
Текущие обязательства	4 598	10	(87)	1 841	33 872	40 234
<b>Чистые активы</b>	<b>1 942</b>	<b>1 228</b>	<b>549</b>	<b>1 549</b>	<b>(385)</b>	<b>4 883</b>
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	1 194	613	170	18	148	2 143
Выручка	5 847	-	246	4 105	38 475	48 673
Прибыль/(убыток)	729	(2)	12	499	(4 153)	(2 915)
<b>Общий совокупный доход</b>	<b>729</b>	<b>(2)</b>	<b>12</b>	<b>499</b>	<b>(4 153)</b>	<b>(2 915)</b>
Прибыль/(убыток), приходящиеся на неконтролирующую долю	382	(1)	4	(327)	54	112

млн руб.	Застройщик	Интернет- провайдер	Производитель систем умный дом	Производитель лифтового оборудования	Сервис по сдаче в аренду	Прочие	Итого
<b>на 31 декабря 2019 года</b>							
Внеоборотные активы	50	1 238	250	1 083	241	12 516	15 378
Оборотные активы	170	1	246	1 235	119	17 727	19 498
Долгосрочные обязательства	-	-	30	208	-	223	461
Текущие обязательства	4	9	(71)	1 059	1	28 704	29 706
<b>Чистые активы</b>	<b>216</b>	<b>1 230</b>	<b>537</b>	<b>1 051</b>	<b>359</b>	<b>1 316</b>	<b>4 709</b>
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	108	614	166	345	183	85	1 501
Выручка	-	-	275	2 177	-	46 413	48 865
(Убыток)/прибыль	(3)	-	5	114	-	(11 675)	(11 559)
<b>Общий совокупный доход</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>(11 675)</b>	<b>(11 559)</b>
(Убыток)/прибыль, приходящиеся на неконтролирующую долю	(2)	(47)	82	208	-	(28)	213

## 28 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2020 года	21 895	345	1 562	2 169	-	25 971
Начисление резерва	14 090	3 486	330	790	449	19 145
Восстановление резерва	(1 302)	(528)	(1 458)	(694)	(23)	(4 005)
Использование резерва	(9 965)	(2 950)	-	(621)	(23)	(13 559)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(1)	-	(20)	(37)	-	(58)
На 31 декабря 2020 года	<b>24 717</b>	<b>353</b>	<b>414</b>	<b>1 607</b>	<b>403</b>	<b>27 494</b>

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Резерв по судебным разбирательствам	Итого
На 1 января 2019 года	24 744	881	2 412	2 036	30 073
Начисление резерва	10 429	2 861	1 090	1 933	16 313
Восстановление резерва	(3 315)	(1 765)	(699)	(1 214)	(6 993)
Использование резерва	(9 963)	(1 632)	-	(402)	(11 997)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	-	-	(1 241)	(184)	(1 425)
На 31 декабря 2019 года	<b>21 895</b>	<b>345</b>	<b>1 562</b>	<b>2 169</b>	<b>25 971</b>

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение.

### Резерв на завершение строительства

Резерв на завершение строительства представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общую долевую собственность, а также на завершение приобретения всех земельных участков по проекту. Расчет резерва производился и признавался в отношении 240 строящихся и продаваемых объектов на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2020 года, и сроков окончания проектов или определённых очередей от 1 до 3 лет. Величина оценённых таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые определяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

Резерв на завершение строительства в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры был признан в отношении всех строящихся домов, продажи в которых начались, в каждом проекте, с использованием процента готовности соответствующего жилого дома.

Кроме того, резерв на завершение строительства включает оценочную величину расходов на завершение сделок по приобретению земельных участков, в которых уже производится продажа объектов недвижимости, в сумме 4 141 миллион рублей по состоянию на 31 декабря 2020 года (на 31 декабря 2019 года: 2 866 миллионов рублей). Согласно условиям приобретения земельных участков в этих проектах, выкуп осуществляется постепенно, и стоимость приобретения земельных участков в этих проектах может уточняться путем заключения дополнительных соглашений в будущем. Резерв по расходам на выкуп земельных участков, учитываемых в себестоимости, был признан в соответствии с процентом завершенности уже строящихся и находящихся в продаже домов.

Группа реализует ряд проектов, земельные участки под которые был предоставлен в аренду или собственность при условии переселения обманутых дольщиков. Группа признала резерв по исполнению данного обязательства в сумме всех затрат, которые она предполагает понести для строительства квартир обманутым дольщикам в течение трех лет, который по состоянию на 31 декабря 2020 года составил 2 005 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 2 786 миллионов рублей) и отражен в составе резерва на завершение строительства.

#### **Резерв по уплате налогов**

Налоговый резерв, связанный в основном с принятием к вычету определенных видов расходов и с внутригрупповыми операциями, включает по состоянию на 31 декабря 2020 года резерв по уплате налога на прибыль в сумме 414 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 1 562 миллиона рублей) с учетом штрафов.

В 2020 году был восстановлен резерв по рискам по налогу на прибыль, выявленным в 2016 – 2018 годах, в связи с завершением выездной налоговой проверки за данный период, сумма восстановления составила 1 458 миллионов рублей. Дополнительно начислен резерв по налогу на прибыль в сумме 330 миллионов рублей.

#### **Резерв по судебным разбирательствам**

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 1 607 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 2 169 миллионов рублей).

#### **Резерв по гарантийным обязательствам**

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта. Сумма предъявленных гарантийных требований за прошлые периоды была незначительной. В связи с ростом объема выполняемых работ оценка возможных гарантийных обязательств увеличилась и составила 403 миллиона рублей.

## 29 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
<i>Долгосрочная</i>		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	6 563	8 469
Кредиторская задолженность по договорам подряда	433	348
Авансы полученные прочие	449	495
Прочие обязательства	5	495
	<b>7 450</b>	<b>9 807</b>
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	62 965	93 153
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	6 766	8 933
Авансы полученные по строительным услугам	14 541	7 117
Авансы полученные прочие	8 091	1 836
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	12 785	9 345
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	10 952	10 038
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	5 394	7 337
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам при оказании строительных услуг	2 695	596
Задолженность перед персоналом	6 183	6 382
Прочие налоги к уплате	9 447	9 325
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	687	408
Прочая кредиторская задолженность	4 757	3 099
	<b>145 263</b>	<b>157 569</b>

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 30.

## 30 Финансовые инструменты

Группа оценила, что пандемия коронавируса COVID-19 существенно не повлияла на оценку Руководством Группы кредитных, рыночных, валютных рисков, а также риска ликвидности.

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 30 (е)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
<b>Уровень 1</b>			
<b>Финансовые активы:</b>			
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	24	34 378	10 377
<b>Финансовые обязательства:</b>			
Облигации, выпущенные без обеспечения	26	(50 053)	(50 533)
<b>Уровень 3</b>			
<b>Активы:</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	22	96 527	66 208
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	115 035	32 554
Займы выданные, банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций, и инвестиции, учитываемые методом долевого участия	19	680	1 183
<b>Обязательства:</b>			
Кредиты и займы	26	(182 042)	(89 014)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	21	(13 963)	(6 624)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	29	(43 584)	(39 727)
		<b>(43 022)</b>	<b>(75 576)</b>

### (а) Общий обзор

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### Система управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Совет директоров.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных ограничений. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

Комитет по аудиту Группы контролирует то, каким образом руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы

управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа. Комитет по аудиту осуществляет свои надзорные функции в тесном взаимодействии со службой внутреннего аудита.

**(b) Кредитный риск**

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

**(i) Продажа квартир физическим лицам**

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. При расчете оценочного резерва на обесценение активов по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием эскроу-счетов, открытых в уполномоченном банке, используется его кредитный рейтинг.

**(ii) Дебиторская задолженность организаций**

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, вид операции, сроки возникновения и погашения задолженности, кредитная история. Дебиторская задолженность организаций подразделяется на группы:

- Дебиторская задолженность по договорам строительных услуг и реализации объектов недвижимости, включая активы по договорам;
- Дебиторская задолженность потребителей услуг, оказываемых сегментом «Эксплуатация», за исключением задолженности потребителей услуг ЖКХ;
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

По таким услугам, как реализация строительных услуг, Группа, как правило, выполняет работы при наличии поручительства или банковской гарантии. Основные потребители – государственные и коммерческий застройщики.

Подробная информация о концентрации выручки представлена в примечании 6.

**(iii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ**

При просрочке оплат за услуги ЖКХ более чем на 3 месяца Группа использует усиленные процедуры по информированию должников о задолженности, а в дальнейшем может принять меры принудительного взыскания. Ожидаемые кредитные убытки были оценены на основании накопленной статистики за последние три года по собираемости долгов с учетом сроков просрочки платежей, в том числе с учетом экономического положения региона предоставления услуги. Основные дебиторы – собственники жилых помещений.

**(iv) Гарантии**

Как правило, Группа выдает гарантии только по обязательствам своих дочерних компаний, за исключением некоторых поставщиков и подрядчиков, оказывающих строительные услуги, которым Группа выдала поручительства. По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года сумма таких поручительств не превышала 1 000 миллион рублей.

**Уровень кредитного риска**

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	672	480
Дебиторская задолженность, включая активы по договору	115 035	32 554
Денежные средства и их эквиваленты	96 527	66 208
	<b>212 234</b>	<b>99 242</b>

**Убытки от обесценения**

Изменение в оценочных резервах под ожидаемые кредитные убытки в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, и активов по договорам в течение отчетного периода было представлено следующим образом:

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
<b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2020 года</b>	<b>330</b>	<b>2 040</b>	<b>2 370</b>
Использование резерва	(18)	(64)	(82)
Начисление резерва	53	2 097	2 150
Восстановление резерва	(105)	(930)	(1 035)
<b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2020 года</b>	<b>260</b>	<b>3 143</b>	<b>3 403</b>
млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
<b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2019 года</b>	<b>320</b>	<b>1 824</b>	<b>2 144</b>
Использование резерва	(27)	(233)	(260)
Начисление резерва	69	1 548	1 617
Восстановление резерва	(32)	(1 099)	(1 131)
<b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2019 года</b>	<b>330</b>	<b>2 040</b>	<b>2 370</b>

В связи с ухудшением экономической ситуации из-за пандемии COVID-19 кредитный рейтинг некоторых поставщиков и подрядчиков был понижен. По состоянию на отчетную дату балансовая сумма кредитно-обесцененной задолженности, образовавшейся из-за понижения кредитного рейтинга, была незначительна. Группа на постоянной основе анализирует качество и объем дебиторской задолженности и принимает превентивные меры, направленные на снижение рисков, такие как ужесточение требований к подбору подрядчиков, расторжению договоров с подрядчиками с низким внутренним кредитным рейтингом, пересмотром условий авансирования подрядных работ.

(i) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2020	Обесценение на 31 декабря 2020	Валовая стоимость на 31 декабря 2019	Обесценение на 31 декабря 2019
	Высокий	86 276	(11)	11 593
Выше среднего	14 235	(226)	7 430	(239)
Средний	6 096	(342)	5 331	(315)
Ниже среднего	731	(147)	-	-
Низкий	87	(50)	2	(1)
Дефолт	972	(655)	1 071	(929)
<b>Итого</b>	<b>108 397</b>	<b>(1 431)</b>	<b>25 427</b>	<b>(1 485)</b>

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и прочим инвестициям основывается на внутреннем кредитном рейтинге. Группа оценивает уровень внутреннего кредитного рейтинга основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах, и прочих доступных факторов риска. Группа присваивает контрагентам следующие категории рейтингов:

- Высокий – контрагенты, относящиеся к данной категории, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств по уплате денежных средств в ближайшей перспективе, и неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе, по оценке Группы, не смогут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства. В основном это контрагенты, чья задолженность обеспечена объектами недвижимости, возводимыми и реализуемыми Группой;
- Выше среднего – контрагенты, относящиеся к данной категории, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств в ближайшей перспективе, и неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе, по оценке Группы, не смогут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства;
- Средний – к данной категории Группа относит контрагентов, по которым в результате анализа были выявлены некоторые факторы риска, которые свидетельствуют, что контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств в ближайшей перспективе, но неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе могут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства по уплате;
- Ниже среднего – к данной категории Группа относит контрагентов, по которым в результате анализа были выявлены признаки финансовой несостоятельности по некоторым из анализируемых факторов риска. У контрагентов данной категории может снизиться способность выполнять свои договорные обязательства по уплате в ближайшее время и отсутствовать в долгосрочной перспективе;
- Низкий – к данной категории Группа относит контрагентов, в результате анализа которых были выявлены признаки финансовой несостоятельности по большинству из анализируемых факторов риска. У контрагентов данной категории может отсутствовать способность выполнять свои договорные обязательства по уплате в ближайшее время и/или в перспективе;
- Дефолт – к данной категории Группа относит контрагентов, задолженность которых считает невозвратной.



В отчетном периоде перевод активов в состав кредитно-обесцененных был несущественным.

**(ii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ**

Ввиду влияния пандемии COVID-19 на экономическую ситуацию, Группа отмечает увеличение дебиторской задолженности со сроком просрочки более 30 дней. При этом уровень собираемости платежей существенно не снижается, и в долгосрочной перспективе Группа не прогнозирует существенный рост рисков ожидаемых кредитных убытков.

млн руб. Задолженность со сроком просрочки	Средне- взвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 31 декабря 2020	Обесценение на 31 декабря 2020	Валовая стоимость на 31 декабря 2019	Обесценение на 31 декабря 2019
от 0 до 30 дней	10,16%	1 989	(202)	3 779	(108)
от 31 до 90 дней	10,10%	1 040	(105)	2 017	(58)
от 91 до 180 дней	10,11%	1 009	(102)	721	(21)
от 180 до 360 дней	10,15%	1 271	(129)	767	(22)
от 1 до 3 лет	23,95%	2 489	(596)	1 575	(250)
свыше 3 лет	30,41%	1 901	(578)	306	(96)
<b>Итого</b>		<b>9 699</b>	<b>(1 712)</b>	<b>9 165</b>	<b>(555)</b>

**(iii) Прочие инвестиции**

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2020	Обесценение на 31 декабря 2020	Валовая стоимость на 31 декабря 2019	Обесценение на 31 декабря 2019
Высокий	164	(5)	104	-
Выше среднего	127	(3)	16	-
Средний	494	(109)	207	(58)
Ниже среднего	2	-	274	(73)
Низкий	-	-	51	(41)
Дефолт	145	(143)	158	(158)
<b>Итого</b>	<b>932</b>	<b>(260)</b>	<b>810</b>	<b>(330)</b>

**(iv) Денежные средства**

Группа не начисляет резерв на ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине несущественности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня В+ по классификации международных рейтинговых агентств S&P Global Ratings, Fitch или Moody's. Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

**(с) Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии

с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Советом директоров, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних компаний с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Группой был предварительно разработан и согласован с банками соответствующий механизм работы. Банки, в которых покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу и перечисляют денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости.

По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

Таким образом, в консолидированном отчете о финансовом положении обязательства по проектному финансированию постепенно увеличиваются, а доля обязательств по договорам с покупателями – снижается.

Сумма выручки, признанной по договорам с покупателями с использованием эскроу-счетов, в 2020 году составила 58 960 миллионов рублей (в 2019 году: 7 855 миллионов рублей).

По оценкам руководства, переход Группы на расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказывает существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства.

#### ***Риск соблюдения условий договоров***

Группа активно отслеживает соблюдение всех условий кредитных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем любой случай неисполнения произойдет.

По инструментам с переменной ставкой для раскрытия прогноза будущих платежей по процентам по кредитам и займам использованы действующие на отчетную дату ставки без учета их изменения в зависимости от изменения ставки ЦБ РФ в будущих периодах и/или соотношения средств, размещенных на счетах эскроу, с задолженностью по проектному финансированию.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей.

31 декабря 2020 года

млн руб.

	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						Итого
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	
Банковские кредиты	176 486	6 987	12 229	84 078	35 838	34 841	4 406	178 379
Облигации	49 405	11 040	1 770	15 335	10 979	3 500	7 000	49 624
Займы	218	70	33	-	115	-	-	218
Проценты к уплате	5 986	6 644	4 406	11 358	3 848	5 149	1 254	32 659
Торговая и прочая кредиторская задолженность	59 901	52 045	1 669	2 876	1 040	2 595	1 447	61 672
Обязательства по аренде	13 963	2 180	2 580	4 173	2 913	3 584	1 380	16 810
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(34 378)	1 044	-	-	-	-	-	1 044
	<b>271 581</b>	<b>80 010</b>	<b>22 687</b>	<b>117 820</b>	<b>54 733</b>	<b>49 669</b>	<b>15 487</b>	<b>340 406</b>

31 декабря 2019 года

млн руб.

	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						Итого
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	
Банковские кредиты	87 926	12 539	6 486	9 288	19 653	32 150	8 000	88 116
Облигации	49 752	8 135	1 770	12 810	12 845	7 479	7 000	50 039
Проценты к уплате	1 869	4 442	3 773	4 943	3 974	4 332	9 108	30 572
Торговая и прочая кредиторская задолженность	55 842	45 992	1 882	3 878	2 330	2 501	3 218	59 801
Обязательства по аренде	6 624	1 023	1 482	2 201	1 365	1 511	509	8 091
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(10 377)	1 232	551	503	-	-	-	2 286
	<b>191 636</b>	<b>73 363</b>	<b>15 944</b>	<b>33 623</b>	<b>40 167</b>	<b>47 973</b>	<b>27 835</b>	<b>238 905</b>

**(d) Рыночный риск**

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

**(i) Валютный риск**

Группа подвержена воздействию валютного риска в отношении операций по закупкам и остатков денежных средств, которые выражены в валюте, отличной от рубля.

Проценты по кредитам и займам выражены в той же валюте, что и потоки денежных средств, поступающие от соответствующих операций Группы, т. е. в основном в рублях. Тем самым обеспечивается экономическое хеджирование валютного риска без использования производных финансовых инструментов.

В отношении прочих монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, Группа принимает все меры к тому, чтобы соответствующая чистая позиция под риском не превышала допустимого уровня, для чего при необходимости осуществляет сделки купли-продажи иностранной валюты по спот-курсу с целью устранения временного дисбаланса.

**Уровень валютного риска**

Величина валютного риска Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, была незначительной в 2020 и 2019 годах.

**(ii) Риск изменения процентных ставок**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, а также беспоставочные финансовые инструменты, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой и по беспоставочным финансовым инструментам). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

## Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
<b>Финансовые активы с переменной ставкой</b>		<b>34 378</b>	<b>10 377</b>
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	24	34 378	10 377
<b>Финансовые активы с фиксированной ставкой</b>		<b>24 073</b>	<b>28 027</b>
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов		22 739	25 775
Долгосрочная дебиторская задолженность	20	663	1 774
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	19	671	478
<b>Финансовые обязательства с переменной ставкой</b>		<b>(189 607)</b>	<b>(72 141)</b>
Кредиты и займы	26	(189 607)	(72 141)
<b>Финансовые обязательства с фиксированной ставкой</b>		<b>(59 721)</b>	<b>(85 518)</b>
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	29	(9 256)	(11 488)
Кредиты и займы	26	(36 502)	(67 406)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	21	(13 963)	(6 624)
		<b>(190 877)</b>	<b>(119 255)</b>

## Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

## Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым обязательствам со ставкой процента, зависящей от изменения ключевой ставки ЦБ РФ

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт на 31 декабря 2020 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов, на 1 456 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: на 323 миллиона рублей).

### (е) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости. По состоянию на 31 декабря 2020 года справедливая стоимость облигаций, за вычетом выкупленных Группой, превышала балансовую стоимость на 1 434 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года превышение составило 1 272 миллиона рублей).

### (ф) Управление капиталом

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Совет директоров держит под контролем структуру капитала, а именно отношение величины чистой задолженности к скорректированной EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и скорректированной EBITDA раскрывается в примечании 39.

## **31 Условные обязательства**

### **(а) Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ и нарушением сроков строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью.

Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

### **(b) Судебные разбирательства**

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств. По оценке Руководства существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам (см. прим. 28).

### **(c) Условные налоговые обязательства**

#### *Налоговая система*

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа цен применительно к некоторым операциям между компаниями Группы, а также к значительным операциям между компаниями Группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 миллиард рублей, число таких операций в 2020 году и в 2019 году было незначительным.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что налогоплательщик искажил сведения об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности. Кроме того, пристальное внимание стало уделяться проверяющими и контролирующими органами к сделкам с иностранными компаниями и их деятельности. Практика применения концепции бенефициарного владения доходами, налогообложения контролируемых иностранных компаний, определения правил налогового резидентства только развивается и может влиять на налоговую позицию Группы.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков с учетом положений статьи 54.1 Налогового кодекса Российской Федерации, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению Руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с данными поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

## 32 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа контролировала 336 юридических лиц (на 31 декабря 2019 года: 312 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Основные дочерние компании включают 86 компаний-застройщиков (на 31 декабря 2019 года: 62 компании-застройщика), в которых Группа не имеет существенной неконтролирующей доли владения, за исключением компании-застройщика, реализующего проект в Московской области, в котором Группа владеет 50,01% долей, а также указанные в таблице ниже:

	Страна регистрации	Эффективная доля		Права голосования	
		31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
АО «ПИК-Индустрия»	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО «ГП-МФС»	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО «ГЛОБАЛСТРОЙТЕХ»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Комфорт»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Корпорация»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Инвестпроект»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Инжстрой-Инновации»	Россия	70%	0%	70%	0%
ООО «СПЕЦЭНЕРГОГРУПП»	Россия	70%	0%	70%	0%
ООО «Ловитель»	Россия	50%	50%	50%	50%
АО «МСК ЭНЕРГО»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «МЭЛ»	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО «ПИК-Профиль»	Россия	100%	100%	100%	100%

### 33 Операции со связанными сторонами

#### (a) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

По состоянию на 31 декабря 2020 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, которому принадлежит 59,33% обыкновенных акций Компании (на 31 декабря 2019 года: 59,16%).

#### (b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в отчетном году, составили:

млн руб.	2020	2019
Заработная плата и премии	1 043	1 952
Страховые взносы	201	325
<b>Итого</b>	<b>1 244</b>	<b>2 277</b>

#### (c) Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Авансы выданные	1 817	933
Займы выданные	17	12
Дебиторская задолженность	13	9
Авансы полученные	-	(3)
Кредиторская задолженность	(69)	(13)
<b>Итого</b>	<b>1 778</b>	<b>938</b>

#### (d) Обороты со связанными сторонами

млн руб.	2020
Вклад в уставный капитал ассоциированной компании	(300)
Выкуп неконтролирующей доли	(250)
Авансы, выданные на приобретение земельных участков	(1 560)
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	(241)
<b>Итого</b>	<b>(2 351)</b>

В 2020 году Группа осуществила вклад в уставный капитал ассоциированной компании в сумме 300 миллионов рублей. В 2019 году операций по вкладу в уставный капитал ассоциированных компаний не было.

#### (e) Прочие операции со связанными сторонами

В 2020 году исполнительные директора Компании приобрели у Группы недвижимость в строящихся объектах на сумму 10 миллионов рублей (в 2019 году: 18 миллионов рублей в строящихся объектах и 35 миллионов рублей в построенных объектах).

### 34 Операции с государством

#### (a) Отношения контроля

В июле 2019 года крупный российский банк (далее – «Банк»), подконтрольный государству, приобрел пакет обыкновенных акций Группы, в результате чего стал держателем более 20% в её акционерном



капитале. При этом Банк не принимал участия в процессе принятия решений путем представительства в Совете директоров Компании. Значительные операции с Банком приведены ниже.

**Балансовые остатки с Банком**

млн руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости	34 378	10 377
Авансы выданные	37	767
Дебиторская задолженность	-	25
Остатки денежных средств на банковских счетах	66 956	30 485
Кредиты и займы	(125 452)	(60 557)
Проценты к уплате	(3 576)	(967)
<b>Итого</b>	<b>(27 657)</b>	<b>(19 870)</b>

**Обороты с Банком и связанными с Банком компаниями**

млн руб.	2020	2019
Приобретение земельных участков	165	3 330
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	21 840	3 138
Процентные доходы	97	322
Процентные расходы до капитализации	(6 011)	(1 285)
Коммерческие расходы	(639)	(361)
Ежеквартальные промежуточные платежи по беспоставочным финансовым инструментам	(2 161)	-
Прочие финансовые расходы	(7)	(12)
<b>Итого</b>	<b>13 284</b>	<b>5 132</b>

На 31 декабря 2020 года участники долевого строительства разместили на счетах эскроу в Банке 69 676 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 15 439 миллионов рублей).

В течение 2020 года Группа получила от Банка проектное финансирование в сумме 71 437 миллионов рублей по базовым ставкам от ключевой ставки ЦБ РФ+2% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,17% и погасила задолженность по проектному финансированию в сумме 3 878 миллионов рублей по базовой ставке ключевая ставка ЦБ РФ+2% (в 2019 году: получено проектное финансирование в сумме 39 625 миллионов рублей по базовой ставке ключевая ставка ЦБ РФ+2%, погашения задолженности не было).

Основные условия по финансовым инструментам раскрыты в примечаниях 24 и 26.

**(b) Операции с государством**

Кроме того, Группа ведет операции с рядом предприятий, которые находятся под контролем или совместным контролем Российской Федерации. Группа применяет освобождение, которое предоставляет МСФО (IAS) 24 «Связанные стороны», позволяющее раскрывать операции с предприятиями, связанными с государством, в упрощенном порядке.

Группа ведет операции с предприятиями, связанными с государством, которые являются частью обычной деятельности и проводятся на условиях, сопоставимых с условиями взаимодействия с предприятиями, не связанными с государством. Такие операции включают, но не ограничиваются реализацией строительных услуг, предоставлением услуг проектирования, технического заказчика и генерального подрядчика, арендой земельных участков под девелоперские проекты, получением строительных услуг, отчислениями в фонды защиты прав граждан – участников долевого строительства. Те из них, которые в общем за 2020 год превысили 1 000 миллион рублей, по оценкам руководства составили как минимум 53,57% от суммы выручки от реализации строительных услуг и порядка 0,5% от затрат на строительство объектов недвижимости. По состоянию на

31 декабря 2020 года расчеты с предприятиями, связанными с государством, не превышают 29 039 миллионов рублей от активов и 60 764 миллиона рублей от обязательств Группы (на 31 декабря 2019 года: 2 261 миллион рублей от активов и 12 405 миллионов рублей от обязательств Группы).

На 31 декабря 2020 года участники долевого строительства разместили на счетах эскроу в банках, связанных с государством, 12 404 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года: аналогичного размещения не было). В течение 2020 года Группа получила от банков, связанных с государством, кредитное финансирование на сумму 25 777 миллионов рублей (в 2019 году: 5 004 миллиона рублей).

### **35 События после отчетной даты**

Внеочередным общим собранием акционеров ПАО «Группа Компаний ПИК», состоявшимся 4 марта 2021 года, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации было принято решение о смене наименования ПАО «Группа Компаний ПИК» на Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик».

### **36 База для оценки**

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением статей, которые отражены в примечании 5 «Оценка справедливой стоимости» данной консолидированной финансовой отчетности и оценивались на альтернативной основе на каждую отчетную дату.

### **37 Основные положения учетной политики**

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

#### **(а) Принципы консолидации**

##### **(i) Сделки по объединению бизнеса**

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе (прим. 37 (а)(iii)). При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

Группа применяет опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов, сделка классифицируется как приобретение актива.

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс

- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

#### **(ii) Неконтролирующие доли**

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемой компании на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочерней компании, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

Неконтролирующая доля участия в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, уставы которых предусматривают возможность выхода одного из участников по его требованию и выплату стоимости его доли, признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательной величины чистых активов дочерних предприятий в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признается. Результат, приходящийся на неконтролирующую долю участия в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражается в составе финансовых расходов.

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме акционерных обществ, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

#### **(iii) Дочерние компании**

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних компаний отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних компаний подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

#### **(iv) Потеря контроля**

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей участия и других составляющих ее собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате

утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

**(v) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях.

Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

**(vi) Операции, исключаемые при консолидации**

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

**(b) Выручка по договорам с покупателями**

Группа признает выручку по договорам с покупателями, когда или по мере того, как передаются идентифицируемые товары и/или услуги покупателю и договор с покупателем считается существующим, если получение возмещения является вероятным. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом. Оценивая вероятность получения суммы возмещения, Группа принимает во внимание только способность и намерение покупателя выплатить данную сумму возмещения при наступлении срока платежа.

Группа объединяет два или более договоров, заключенных одновременно или почти одновременно с одним покупателем (или покупателями, входящими в одну группу компаний), и учитывает такие договоры как один договор в случае соблюдения одного или нескольких критериев ниже:

- договоры согласовывались как пакет с одной коммерческой целью;

- сумма возмещения к уплате по одному договору зависит от цены или выполнения другого договора; либо
- товары или услуги, обещанные по договорам (или некоторые товары или услуги, обещанные по каждому договору), представляют собой одну обязанность к исполнению.

Цена сделки — это сумма возмещения, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу обещанных товаров или услуг покупателю, исключая суммы, полученные от имени третьих сторон. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы либо и те, и другие.

В целях расчета цены сделки сумма возмещения, обещанного по договору, корректируется с учетом временной стоимости денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору. Значительный компонент финансирования отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе отдельной строкой.

**(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа не применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для отдельных застройщиков, входящих в состав Группы, с учетом срока строительства.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу-счета. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ,

ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (месяце).

При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на эскроу-счетах в уполномоченном банке превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на эскроу-счет.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Возмещение, полученное в неденежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Подход к определению величины выручки по договорам купли-продажи и прочим видам договоров на приобретение готовых объектов недвижимости в домах, введенных в эксплуатацию, аналогичен подходу, определенному для ДДУ.

Группа может реализовывать земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе прочей выручки от девелопмента.

**(ii) Выручка от строительных услуг**

Выручка от строительных услуг в основном включает услуги по строительству и проектированию, оказываемые Группой сторонним заказчикам. Группа определила, что по договорам на строительство заказчик контролирует все активы, создаваемые в процессе строительства, которое ведется на земельном участке заказчика. Проанализировав условия получения возмещения и расторжения существующих договоров, Группа также пришла к заключению, что контроль над товаром или услугой передается в течение времени, поскольку создаваемые активы не могут быть альтернативно использованы, и у Группы возникает право на получение возмещения по мере их строительства. Выручка от этих договоров признается на протяжении времени на основе степени выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов для оценки степени завершенности работ.

Выручка дочерних компаний от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим компаниям Группы –

застройщикам, учитывается как выручка от внутригрупповой реализации и исключается путем уменьшения общей суммы выручки и соответствующей себестоимости.

Группа, как правило, объединяет договоры на проектирование, строительство и технический заказ, если они заключены с одним застройщиком.

Прочая выручка от строительных услуг включает выручку по агентским договорам продажи объектов строительства третьих лиц по проектам, в которых Группа является генеральным подрядчиком.

По договорам с покупателями, на основании которых признается выручка от строительных услуг, значительный компонент финансирования в основном отсутствует в связи с тем, что Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности, позволяющее не признавать значительный компонент финансирования в случаях, если период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

#### **(iii) Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация»**

Выручка в основном включает реализацию услуг по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости и реализацию тепло-, водо- и энерго ресурсов, которая признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по факту оказания услуг. Объем оказанных услуг рассчитывается и предъявляется к оплате ежемесячно.

В случаях, когда Группа оказывает посреднические услуги выручкой признается исключительно вознаграждение, причитающееся Группе. При решении вопроса о том, каким образом следует разграничивать действия в качестве агента и принципала, руководство исходит из следующего:

- к Группе не переходит право собственности на товары/услуги, и она не несет ответственности в отношении их качества;
- несмотря на то, что Группа собирает платежи от конечных потребителей, все кредитные риски несет поставщик товаров/услуг;
- Группа не может менять цену продажи товаров/услуг.

Группа применяет упрощение практического характера и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

#### **(iv) Прочая выручка**

Прочая выручка в основном включает продажу строительных материалов, которая признается в консолидированном отчете прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент перехода контроля к покупателю, как правило, в момент отгрузки со склада.

Кроме того, Группа продает готовые объекты недвижимости на вторичном рынке, в основном, приобретенные в результате программ трейд-ин. Выручка признается в сумме причитающегося вознаграждения в момент выполнения обязанности по договору, как правило, по факту государственной регистрации сделки купли-продажи.

Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

### **(с) Прочие расходы**

#### **(i) Расходы на социальные программы**

Постольку, поскольку Группа производит отчисления на социальные программы и благотворительность, указанные расходы отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

**(d) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов входят дивиденды к получению, процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, списание кредиторской задолженности, курсовые разницы и высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании финансового инструмента. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

«Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

**(e) Операции в иностранной валюте**

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту компаний Группы по курсам, действовавшим на даты их совершения. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов и сумм выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного года.

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения их справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцененные по первоначальной стоимости, пересчитаны с использованием валютного курса, действовавшего на дату проведения сделки. Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющих в наличии для продажи, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода, если таковые имеются.



**(f) Вознаграждения работникам**

**(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ**

Выплаты, производимые Группой в Пенсионный фонд РФ согласно законодательству, классифицируются как план с установленными взносами, представляющий собой план выплат вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, в соответствии с которым компания производит фиксированные взносы в независимый фонд и не несет юридических или конструктивных обязательств по уплате каких-либо дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению таких взносов признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров. Ранее уплаченные взносы признаются в качестве актива в сумме, в какой возможен возврат внесенных средств или уменьшение размера будущих взносов.

**(ii) Краткосрочные вознаграждения**

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на недисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работниками соответствующих услуг в рамках трудовых договоров. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования, если у Группы имеется текущее юридическое или конструктивное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

**(g) Резервы**

Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конструктивное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства. Высвобождение дисконта признается в качестве финансового расхода.

В консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе признается результат несущественных изменений сроков исполнения обязательств, графиках платежей и ставках дисконтирования, использованных для расчёта резерва по состоянию на отчетную дату.

**(i) Резерв на завершение строительства**

Согласно условиям реализации девелоперских проектов, Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемым органам власти или управления. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства относящуюся к данному дому величину затрат на возведение подобных объектов, даже если они еще не понесены и признает резерв на завершение строительства. Затраты на инфраструктуру и объекты социально-культурного назначения распределяются на строящиеся и продаваемые корпуса пропорционально площади объектов недвижимости в них и признаются в зависимости от степени завершенности каждого дома. Также группа создает резервы на завершение приобретения всех земельных участков по проекту. Группа реализует ряд проектов, земельные участки под которые был предоставлен в аренду/собственность при условии переселения обманутых дольщиков. В случае возникновения обязательств, обусловленных входом в проект, например обязанности по предоставлению объектов недвижимости в проектах Группы обманутым дольщикам в объектах сторонних застройщиков, резерв создается в полном объеме в момент приобретения земельного участка под данный проект и/или заключения соглашения с муниципальными органами власти.

**(ii) Резерв по уплате налогов**

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью, исходя из требований действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов по рискам по налогу на прибыль отражаются в составе расхода по налогу на прибыль, резервы по уплате других налогов могут относиться на другие статьи отчета о финансовых результатах в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

**(iii) Резерв по судебным разбирательствам**

Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

**(iv) Резерв по гарантийным обязательствам**

По условиям договоров и общепринятой практике Группа признает резерв на устранение возможных дефектов строительства по мере признания соответствующей выручки от реализации. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о выполненных работах по гарантийным ремонтам путем умножения выручки за отчетный период на отношение фактических расходов на устранение дефектов и брака к выручке от реализации соответствующих видов работ/объектов за предыдущие три года.

**(v) Резерв по убыточным контрактам**

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин – ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. До момента создания резерва Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

**(h) Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, и затраты на демонтаж и перемещение активов, и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде по строке «Прочие доходы» или «Прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

**(ii) Последующие затраты**

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению компанией дополнительных экономических выгод в будущем. Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

**(iii) Амортизация**

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация обычно признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования каждой части объекта основных средств, поскольку это наиболее точно отражает ожидаемую структуру потребления будущих экономических выгод, воплощенных в актив.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- здания и сооружения 20–60 лет;
- объекты инфраструктуры 20–60 лет;
- машины и оборудование 5–25 лет;
- прочие основные средства 5–10 лет.

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и, при необходимости, корректируются.

**(i) Нематериальные активы и гудвил**

**(i) Гудвил**

Гудвил, возникающий при приобретении дочерних компаний, отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения.

**(ii) Клиентская база**

Клиентские базы признаются в результате сделок по объединению бизнеса и отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения. В случаях, когда срок невозможно определить нематериальные активы не амортизируются. Клиентская база тестируется на обесценение по состоянию на каждую отчетную дату.

**(iii) Концессия**

Группа признает права на использование объектов инфраструктуры, возведенных/реконструированных ей и принадлежащих местным органам власти по концессионным соглашениям, и в отношении которых Группе было предоставлено право оказания населению услуг по тепло- и водоснабжению. Такие нематериальные активы учитываются по фактической стоимости строительства за вычетом сумм амортизации и возможного обесценения.

**(iv) Программное обеспечение**

Программное обеспечение содержит приобретенные права и лицензии на программные продукты, используемые в деятельности компаний Группы, мобильные приложения, программы управления, в том числе системы «Умный дом», а также приложения и разработки для взаимодействия с клиентами.

**(v) Прочие нематериальные активы**

Прочие нематериальные активы включают исследования и разработки в области проектных решений деvelopeмента объектов недвижимости.

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие ограниченные сроки полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

**(vi) Последующие затраты**

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

**(vii) Амортизация**

Амортизация исчисляется с фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвила и клиентской базы, амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе.

Ниже указаны средние расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- |                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| • концессия                    | 22–24 года; |
| • программное обеспечение      | 1–10 лет;   |
| • прочие нематериальные активы | 1–15 лет.   |

Переоценка методов начисления амортизации, сроков полезного использования и остаточной стоимости проводится на каждую отчетную дату и, при необходимости, в них вносятся соответствующие изменения.

**(j) Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость — это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, либо для повышения стоимости капитала или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием.

Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости с отражением всех изменений в ней в составе прибыли или убытка.

Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Группа реклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в состав незавершенного строительства в момент утверждения двухлетнего операционного плана строительства.

**(к) Финансовые инструменты**

**(i) Признание и первоначальная оценка**

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

**(ii) Непроизводные финансовые активы - классификация и оценка**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как актив, оцениваемый по амортизированной стоимости только в случае, если актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

**Оценка бизнес-модели**

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного

договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;

- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, квалифицируются как актив по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

**Оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов**

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу

представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

### Последующая оценка финансовых активов

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- **Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток**, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- **Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по амортизированной стоимости** с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
- **Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход**, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытка, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- **Инвестиции в долевыми инструментами, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход**, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

#### (iii) **Непроизводные финансовые обязательства - классификация и оценка**

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так Группой по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

#### (iv) **Модификация условий финансовых активов и обязательств**

Если условия финансового инструмента изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному инструменту. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то признание

первоначального финансового инструмента прекращается и новый финансовый инструмент признается в учете по справедливой стоимости инструмента.

Результат модификации отражается в прибыли и/или убытке текущего периода.

Если потоки денежных средств по модифицированному инструменту, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости с использованием первоначальной ставки дисконтирования в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива/обязательства и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива/обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия финансового актива/обязательства считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству.

Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

**(v) Прекращение признания - финансовые активы**

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

**(vi) Прекращение признания - финансовые обязательства**

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

**(vii) Взаимозачет**

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.



**(viii) Договоры финансовых гарантий**

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

**(l) Собственный капитал**

Акционерный капитал отражается в размере номинальной стоимости всех выпущенных акций. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются с учетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала в добавочном капитале.

**(m) Аренда**

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

**Группа как арендатор**

Портфель договоров аренды состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, зданий и помещений, оборудования и транспортных средств.

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой, скорректированной в зависимости от сроков аренды.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая, по существу, фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за

досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям, которые в среднем составляют от 2 до 8 лет;
- договоры, по которым арендные платежи в течение срока аренды изменяются в одностороннем порядке и не зависят от индекса или ставки, т. е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не включаются в расчет обязательства по аренде и отражаются по мере начисления. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных расходов при аренде в административных целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

## (п) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой возможной цене продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого корпуса, общеплощадочных расходов, затрат на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, расходов на строительство объектов инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, процентных расходов, относящихся к квалифицируемому активу, включая значительный компонент финансирования, а также прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом, распределяемых в объекты недвижимости пропорционально их площади.

Группа признает квалифицированным активом в целях капитализации процентов фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, объекты социально-культурного назначения, инфраструктурные объекты с даты начала их активного девелопмента до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

При осуществлении строительства жилой недвижимости Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению их строительства, например школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство;
- заключать с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие затраты по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей. Стоимость запасов в виде средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, учитывается по фактической себестоимости каждого объекта.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

**(о) Обесценение**

***Непроизводные финансовые активы***

*Финансовые инструменты и активы по договору*

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; и
- активам по договору.

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением долговых ценных бумаг, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату, или кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив, за исключением финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ, относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 180 дней.

Событие дефолта по финансовым активам, по договорам оказания услуг ЖКХ, возникает при одновременном соблюдении следующих условий:

- срок возникновения актива превышает 36 месяцев до даты отчетности;
- отсутствуют поступления от потребителей услуг в течение всего срока.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

### Оценка ОКУ

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Группа распределяет инвестиции, дебиторскую задолженность и активы по договору по категориям подверженности кредитному риску на основе данных, которые определены как прогнозирующие риск потерь (включая, помимо прочего, внешние рейтинги, финансовые и бухгалтерские отчетности, доступную публичную информацию, кредитную историю и наличие обеспечений). Ожидаемый кредитный убыток по каждой категории рассчитывается на основе риска величины и вероятности наступления потерь, публикуемых международными и российскими рейтинговыми агентствами, в зависимости от соотношения разработанной Группой категорий со шкалой кредитных рейтингов таких агентств.

При оценке ожидаемых кредитных убытков для индивидуально несущественных остатков дебиторской задолженности от оказания коммунальных и прочих услуг ЖКХ Группа применяет упрощенный подход, основанный на статистике собираемости долгов за последние два года.

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

### Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 180 дней; для финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ – просрочка свыше 365 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов. По финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

### Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

### **Нефинансовые активы**

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной недвижимости, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается на каждую отчетную дату.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе, их проверка на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

#### **(р) Налог на прибыль**

Расход по налогу на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Сумма текущего налога к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого годового дохода или убытка с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, включая корректировки по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Сумма отложенного налога отражается в отношении временных разниц, возникающих между данными бухгалтерского учета и данными, используемыми для целей налогообложения.

Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние компании и совместно контролируемые компании, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства путем взаимозачета или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с

чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

#### **(q) Прибыль на акцию**

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом.

#### **(r) Сегментная отчетность**

В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку и связана с расходами, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а результаты операционной деятельности такого компонента регулярно анализируются Правлением Группы для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов.

Статьи расходов и доходов, которые не были отнесены к результатам деятельности определенных сегментов, раскрыты в примечании 6(с).

Ценообразование в операциях между сегментами, как правило, осуществляется на условиях независимости сторон.

## **38 Новые стандарты**

Ряд новых требований вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2020 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

#### **(a) Обременительные договоры – затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS)37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»)**

Данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является ли договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются. Группа находится в процессе оценки сроков договоров, действующих по состоянию на 31 декабря 2020 года, с целью определения, будут ли они выполнены до вступления поправок в силу, а также оценки потенциального эффекта.

#### **(b) Реформа базовой процентной ставки – фаза 2 (Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)**

В поправках рассматриваются вопросы, которые могут оказать влияние на финансовую отчетность в результате введения в действие реформы базовой процентной ставки, включая влияние изменений на



договорные денежные потоки или отношения хеджирования, возникающих при замене базовой процентной ставки новой альтернативной базовой ставкой. Поправки предусматривают практическое освобождение от некоторых требований МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда», связанных с:

- изменениями в основе определения денежных потоков, предусмотренных договором по финансовым активам, финансовым обязательствам и обязательствам по аренде;
- учет хеджирования.

Группа не ожидает существенного влияния на суммы, отраженные в текущей консолидированной отчетности.

**(с) Прочие:**

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО;
- Определение понятия «бизнес» (поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»);
- Уступки по договорам аренды, предоставляемые в связи с COVID-19 (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»);
- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»);
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- Определение понятия «значительный» (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»);
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

### **39 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО**

**Чистый долг**

млн руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	26	68 819	64 350
Проектное финансирование	26	163 276	75 197
Минус: денежные средства и их эквиваленты	22	(96 527)	(66 208)
<b>Чистая сумма задолженности</b>		<b>135 568</b>	<b>73 339</b>

**Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах**

млн руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	26	68 819	64 350
Проектное финансирование	26	163 276	75 197
Минус: денежные средства и их эквиваленты	22	(96 527)	(66 208)
Минус: остатки на счетах эскроу	22	(90 303)	(16 061)
<b>Чистая сумма задолженности</b>		<b>45 265</b>	<b>57 278</b>

**Затраты (денежные потоки) на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования**

млн руб.	Прим.	2020	2019
<b>Изменения:</b>			
Незавершенного строительства, предназначенного для продажи	18	23 468	53 186
Готовой продукции и товаров для перепродажи	18	1 720	(482)
Актива в форме права пользования	18, 21	8 208	1 912
Авансов, выданных поставщикам и подрядчикам при реализации девелоперских проектов	20	(4 341)	4 672
Авансов, выданных по договорам на приобретение земельных участков	20	3 939	2 534
Кредиторской задолженности по строительным работам и прочей торговой кредиторской задолженности	29	(3 440)	5 123
Кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, обязательств по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков и обязательств по договорам долгосрочной аренды	21, 29	(1 648)	(3 157)
Резервов на расходы по завершению строительства и резерва по убыточным контрактам	28	(2 830)	(3 385)
Исключение влияния капитализации процентных расходов на незавершенное строительство		(5 132)	(4 624)
Перевод в запасы инвестиционной недвижимости	17	-	(11 412)
Перевод из запасов в состав основных средств и обратно	15	933	3 937
		<b>20 877</b>	<b>48 304</b>
Себестоимость реализации объектов недвижимости и девелоперских проектов		215 647	167 846
Исключение капитализированных процентных расходов, признанных в составе себестоимости реализации объектов недвижимости	10	(8 272)	(5 462)
Приобретения земельных участков по проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	18	(56 700)	(37 390)
Изменение кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, обязательств по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков и обязательств по договорам долгосрочной аренды	21, 29	1 648	4 645
Изменения авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	20	(3 939)	(6 044)
<b>Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования</b>		<b>169 261</b>	<b>171 899</b>

**Поступления от продаж недвижимости**

млн руб.	Прим.	2020	2019
Выручка от реализации объектов недвижимости	9	294 579	233 318
Минус: значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	9	(7 889)	(7 430)
Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями	9	(57 187)	(8 236)
Изменение авансов, полученных от покупателей и заказчиков по девелопменту	9	(30 188)	(6 767)
Минус: Изменение непризнанной экономии по договорам эскроу в составе кредиторской задолженности	9	(995)	-
Проценты, подлежащие компенсации банкам при предоставлении ипотечных кредитов, учтенные в составе выручки и авансов от покупателей и заказчиков	9	2 673	-
<b>Поступления от продаж недвижимости</b>		<b>200 993</b>	<b>210 885</b>
Поступление от продаж объектов недвижимости с использованием эскроу счетов	22	77 580	14 916
Поступление со счетов эскроу в связи с завершением строительства объектов недвижимости	22	(3 338)	-
<b>Поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета</b>		<b>275 235</b>	<b>225 801</b>

**Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА)**

млн руб.	Прим.	2020	2019
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		86 493	45 113
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов	15, 16	3 479	3 024
Плюс: процентные расходы после капитализации	10	4 753	2 837
Плюс: значительный компонент финансирования по договорам с покупателями		2 568	5 166
Минус: процентные доходы	10	(4 034)	(3 223)
Плюс: расход по налогу на прибыль	14	18 782	14 125
<b>ЕБИТДА</b>		<b>112 041</b>	<b>67 042</b>

**Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации, как указано выше, дополнительно скорректированный, как представлено ниже (Скорректированная EBITDA)**

	Прим.	2020	2019
<b>ЕБИТДА</b>		<b>112 041</b>	<b>67 042</b>
Минус: значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	9	(7 889)	(7 430)
Прибыль от восстановления обесценения нефинансовых активов, нетто	23	(996)	(91)
Убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	23	380	324
(Прибыль)/убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	17	(480)	20
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	11	(120)	(4 719)
Убыток от обесценения финансовых активов	10	1 598	408
Восстановление списания кредиторской задолженности	10	(122)	(525)
Прибыль по курсовым разницам, нетто	10	(24)	(31)
Убыток от выбытия основных средств	11	5	18
Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	8	(620)	(668)
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	11	1 038	1 858
Списание прочих материалов		208	194
Прочие финансовые доходы	10	(49)	(778)
Исключение суммы переоценки беспоставочных финансовых инструментов и финансового обязательства	10	(24 140)	(3 138)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	10	8 496	5 762
<b>Скорректированная EBITDA</b>		<b>89 326</b>	<b>58 246</b>

\*\*\*\*\*

## Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

*Денежные средства от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков и активов в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков и активов в форме права пользования*

млн руб.	2020	2019
Денежные потоки от операционной деятельности до изменения запасов, дебиторской и кредиторской задолженности и резерва на завершения строительства	87 031	52 584
<b>Изменения:</b>		
Запасов до приобретения и продажи земельных участков/актива в форме права пользования	30 827	(5 910)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями и исключая авансы, выданные на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(80 370)	(23 377)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль	(15 823)	(7 228)
Резервов	2 086	(3 670)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов и до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/актива в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования</b>	<b>23 751</b>	<b>12 399</b>
Налог на прибыль уплаченный	(6 326)	(8 390)
Проценты уплаченные	(9 089)	(8 659)
<b>Чистый поток денежных средств от/(использованных в) операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/актива в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования</b>	<b>8 336</b>	<b>(4 650)</b>
Приобретения земельных участков по проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	(56 700)	(37 390)
Доходы от продажи земельных участков/актива в форме права пользования	75	283
Изменение кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, обязательств по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков и обязательств по договорам долгосрочной аренды	1 648	4 645
Изменение авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(3 939)	(6 044)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>	<b>(50 580)</b>	<b>(43 156)</b>



# Аудиторское заключение независимых аудиторов

## Акционерам и Совету Директоров Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» (ранее - ПАО «Группа Компаний ПИК»)

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» (ранее - ПАО «Группа Компаний ПИК», далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические

Аудируемое лицо: Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» (ранее - ПАО «Группа Компаний ПИК»).

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027739137084.

Москва, Россия.

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, участник глобальной организации независимых фирм КПМГ, входящих в KPMG International Limited, частную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: № 12006020351.



обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

### Признание выручки в течение времени

См. примечание 9 к консолидированной финансовой отчетности.

#### Ключевой вопрос аудита

Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.

Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен

#### Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Наши аудиторские процедуры включали:

- Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде.
- Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным

<p>с риском существенной ошибки. В отчетном периоде началась активная реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, что значительно повысило сложность расчетов в учете выручки.</p>	<p>существенным расхождениям.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами.</li> <li>— Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров.</li> <li>— На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями.</li> <li>— Мы сопоставили примененные ставки дисконтирования с процентными ставками, по нашей оценке, доступными сторонам, получающим финансирование в договоре. Мы выборочно пересчитали значительный компонент финансирования и экономию на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями.</li> <li>— На выборочной основе мы протестировали, зарегистрированы ли договоры Группы с покупателями в Росреестре.</li> </ul>
<p><b>Признание резерва на завершение строительства</b></p>	
<p>См. примечание 28 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p><b>Ключевой вопрос аудита</b></p>	<p><b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b></p>
<p>Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.</p> <p>По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства, и подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости.</li> <li>— На выборочной основе мы сравнили</li> </ul>



<p>себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее.</p> <p>Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной стоимости денег.</p> <p>Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, цен на материалы и рабочую силу и сроки исполнения, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.</p>	<p>составляющие бюджетов в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Мы сопоставили расчет ожидаемых затрат на строительство выбранных объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с фактически понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы.</li><li>— Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с подтверждающими документами.</li><li>— Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте.</li><li>— Мы пересчитали суммы резерва на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.</li></ul>
--	---

#### Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 93, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной финансовой отчетности и аудит данной информации не проводился.

#### Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.



Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

#### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

#### **Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.



В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по



Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»  
(ранее - ПАО «Группа Компаний ПИК»)

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 7

результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:



Фонарева Светлана

АО «КПМГ»  
Москва, Россия

19 марта 2021 года